12
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kerrostalotonttien varaamiseksi Att:lle, Kevalle ja HOK-Elannolle sekä eräiden tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiseksi (Laajasalo, tontit 49080/11 ja 49029/7; Kalasatama, tontit 10630/2 ja 4)

HEL 2015-006660 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/673 501, 657673 502 ja 75/674 498; Gunillantie, Isosaarentie ja Sompasaaren laituri

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää todeta asuntotuotantotoimistolle varatun tontin 49080/11 varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.

Samalla lautakunta päättää todeta VVO Asunnot Oy:n tonttiin 49029/7 kohdistuvan varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kevalle (Y-tunnus 0119343-0) ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Y-tunnus 1837954-9) Laajasalon (49.) suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 49080/11 asunto- ja päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille rakennettavat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille kaavassa osoitettavat liiketilat tulee suunnitella päivittäistavarakauppaa varten.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvien nykyisten maanvuokrasopimuksen päättämistä/muuttamista, tontilla sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä sitä, että tontille laadittu asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hanke mainittujen syiden vuoksi viivästyy tai estyy.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia muun ohella kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavista purkutoimenpiteistä sekä sopimaan keskenään ja muiden kiinteistöjen kanssa mahdollisesti vaadittavista autopaikka- ja rasitejärjestelyistä sekä muista hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämistä yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajat vastaat kustannuksellaan em. järjestelyjen toteuttamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta johtuvista kustannuksista.

3

Tontti luovutetaan vastaisuudessa ensisijaisesti myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyy kaupan. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia pitämään tontille toteutettavat vuokra-asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta viimeisen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotosta lukien.

4

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja.

Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

C

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimistolle liitekartasta nro 5 ilmenevän noin 6 550 m²:n suuruisen määräalan (noin 7 800 k-m²) Laajasalon (49.) asuinkerrostalotontista (AK) 49029/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle suunniteltavat asunnot tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on velvollinen yhdessä ko. tontin toisen varauksensaajan kanssa sopimaan tontille toteutettavien hankkeiden tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön edellyttämästä

tonttijaosta sekä kaikista mahdollisesti vaadittavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

3

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja

Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

D

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimistolle Kalasataman Sompasaaren alueelta varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) rahoitus- ja hallintamuotoa ja varausehtoja seuraavasti:

1

Tontti 10630/2 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona välimuodon asuntotuotannon sijaan.

2

Tontti 10630/4 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sijaan.

Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja, jotka ilmenevät tonttia 10630/2 koskevasta kaupunginhallituksen varauspäätöksestä.

3

Muilta osin mainittujen tonttien osalta noudatetaan entisiä ehtoja.

E

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeutta kiinteistölautakunnan tekemään päätöskohdissa B ja C mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

F

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään jatkossa asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta myös valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tilanteissa, joissa muutos suoritetaan kulloinkin kyseessä olevan alueen tonttien välillä rahoitus- ja hallintamuotojen uudelleenjärjestelynä eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrään kyseisellä alueella.

Tiivistelmä

Laajasalon Gunillantien alueelle on laadittu asemakaavan muutos, jolla nykyisellään liikekäytössä oleva tontti muutetaan kerrostalotontiksi 49080/11. Mainittu tontti on ollut varattuna asuntotuotantotoimistolle (jäljempänä Att), mutta Att on päättänyt luopua varauksesta.

Tontti, josta kyseinen tontti 49080/11 muodostuu, on nykyisellään vuokrattuna Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Jäljempänä HOK-Elanto) 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin ja tontilla sijaitsee tällä hetkellä päivittäistavarakauppa. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa. Korvaavat tilat toteutettaisiin kaavamuutoksen mukaisesti uudisrakennettavan kerrostalon kivijalkaan.

HOK-Elanto ja Keva hakevat yhdessä tontin 49080/11 varaamista vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että tontti varattaisiin mainituille tahoille. Varaus on perusteltu, koska se mahdollistaisi nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämisen ja alueelle laaditun asemakaavan toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä. Alueella on runsaasti valtion tukemaan asuntotuotantoa, joten tontille sijoittuvat asunnot on perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä tuotantona. Tontille voidaan rakentaa noin 54 asuntoa.

Laajasalon keskustan alueelle sijoittuva tontti on varattu Nuorisosäätiölle nuorisoasuntoja varten sekä VVO Asunnot Oy:lle (jäljempänä VVO) valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. VVO on ilmoittanut luopuvansa varauksesta (noin 7 800 k-m²). VVO:lle varattuna oleva tontin osa esitetään nyt varattavaksi asuntotuotantotoimistolle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon Att:n asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi. Tontille voidaan rakentaa noin 98 asuntoa.

Lisäksi esitetään, että Att:lle Kalasataman Sompasaaren alueelta varattujen kerrostalotonttien 10630/2 ja 4 rahoitus- ja hallintamuotoja

järjestellään uudelleen. Muutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkityksellistä vaikutusta alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Samalla esitetään kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan jatkossa päättämään tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta myös valtion tukemaan tuotantoon tilanteissa, joissa muutos on luonteeltaan tekninen.

Esittelijän perustelut

Varausten merkitseminen päättymään

Att:lle on elokuussa 2014 varattu asumisoikeustuotantoon Laajasalon Gunillantien alueelta kerrostalotontti 49080/11, jonka asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m². Att on varauksen jälkeen arvioinut tontin tuotantoonsa soveltumattomaksi ja ilmoittanut luopuvansa varauksesta.

VVO:lle on alun perin vuonna 2009 varattu yhdessä Nuorisosäätiön kanssa Laajasalon keskustan alueelle sijoittuva kerrostalotontti 49029/7. VVO:lle varatun tontin osan rakennusoikeus on yhteensä noin 7 800 k-m² ja rakennusoikeus tuli varausehtojen mukaan toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. VVO on ilmoittanut luopuvansa varauksesta.

Luopumisilmoitusten johdosta em. varaukset tulisi merkitä päättymään ja tonteille löytää uudet varauksensaajat.

Hakemukset

Tontti 49080/11

Att:lle varattu kerrostalotontti 49080/11 muodostuu HOK-Elannolle vuokratusta tontista, joka on rakennettu. Rakennus on päivittäistavaramyymäläkäytössä ja se pitää purkaa, jotta tontille laaditun kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista. Att:n luovuttua tontinvarauksesta HOK-Elanto on yhdessä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa pyrkinyt löytämään tontille uuden varauksensaajan, joka toteuttaisi kaavamuutoksessa osoitetut asunnot sekä rakennuksen kivijalkaan korvaavat tilat päivittäistavarakaupalle.

Neuvottelujen perusteella HOK-Elanto ja Keva pyytävät, että kaupunki varaisi näille ko. tontin 49080/11 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua ja toteutusta varten. Kiinteistön omistajaksi tulisi tällöin Keva, joka vuokraisi kivijalkaan sijoittuvat tilat HOK-Elannolle ja omistaisi asunnot.

Tontti 49029/7

VVO:n luovuttua tontin 49029/7 osaan kohdistuvasta varauksestaan kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut Att:n kanssa tontin varaamisesta Att:lle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Neuvottelujen perusteella Att pyytää tontin varaamista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 49080/11

Tontille 49080/11 on laadittu kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymä asemakaavan muutos nro 12228. Kaavamuutoksesta on valitettu eikä se siten ole saanut vielä lainvoimaa.

Kaavamuutoksen mukaan tontti 49080/11 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m². Tontille rakennettavat rakennukset ovat 5 - 8 -kerroksisisa. Tontin autopaikat sijoittuvat tontille sekä viereiselle autopaikkatontille (LPA) 49080/7.

Tontin pinta-ala on noin 4 578 m² ja osoite Gunillantie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti 49080/11 muodostuu nykyisellään HOK-Elannolle 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin vuokratusta tontista 49080/1. Edelleen tontti muodostuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA) pitkäaikaisesti vuokratusta tontista 49080/3. Uuden kaavamuutoksen mukaisen tontin 49080/11 rakentaminen edellyttää siten HOK-Elannon vuokrasopimuksen päättämistä sekä HEKA:n maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että HEKA:lle nykyisellään vuokrattu tontin 49080/11 osa vapautetaan vuokrasopimuksen piiristä.

Tonttia 49080/11 koskeva sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavamuutoksen kartasta liitteenä nro 2.

Tontti 49029/7

Laajasalon keskustan aluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11743 on tullut voimaan 9.1.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontti (AK) 49029/7, jonka rakennusoikeus on 11 500 k-m². Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 2 - 6. Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tonttia 49029/7 koskeva sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavamuutoksen kartasta liitteenä nro 3.

Tontin pinta-ala on noin 9 480 m² ja osoite Isosaarentie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin pohjoisosaan kohdistuu tällä hetkellä Nuorisosäätiön tontinvaraus (noin 3 700 k-m²).

Varausesitys

Tontti 49080/11

Esittelijä toteaa, että tontin 49080/11 varaamisesta on neuvoteltu HOK-Elannon ja Kevan kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 49080/11 varattaisiin HOK-Elannolle ja Kevalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Tontti on tarkoituksenmukaista ja kohtuullista varata HOK-Elannolle ja sen valitsemalle yhteistyökumppanille, koska tonttiin kohdistuu HOK-Elannon pitkäaikainen vuokrasopimus, joka tulee päättää, ja tontilla on HOK-Elannon rakennus, joka tullee kaavamuutoksen toteuttamiseksi purkaa. Tontti sijoittuu suuren Ara-vuokra-asuntokeskittymän välittömään läheisyyteen, joten tontti on alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti tontti luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä käypään arvoon ja tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Varauksensaajat vastaisivat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Koska tontti luovutettaisiin myymällä, esitys tukee myös kiinteistötoimelle tulevina vuosina asetettavien maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä nro 4 ilmeneviä lisäehtoja.

Tontille voidaan rakentaa noin 54 asuntoa.

Tontti 49029/7

Esittelijä toteaa, että Att:n kanssa on neuvoteltu varaamatta olevan tontin 49029/7 osan (noin 7 800 k-m²) varaamisesta Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on perusteltua Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi ja, koska tontti on jo aiemmin ollut varattuna kyseiseen tuotantoon. Tontti on nopeasti rakentamiskelpoinen ja mahdollistaa siten nopean rakentumisen.

Varauksessa voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä nro 4 ilmeneviä lisäehtoja.

Likimääräinen varausalue (pinta-ala noin 6 550 m²) ilmenee liitteestä nro 5.

Varausalueelle voidaan rakentaa noin 98 asuntoa.

Tonttien 10630/2 ja 4 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Att:lle on elokuussa 2014 varattu muun ohella Kalasataman Sompasaaren alueen kerrostalotontit 10630/2 ja 4. Tontti 10630/2 on varattu välimuodon asuntotuotantoon (Aso tai Hitas) ja sen asuinrakennusoikeus on 3 250 k-m². Tontti 10630/4 on puolestaan varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja sen asuinrakennusoikeus on 3 900 k-m².

Att pyytää, että mainittujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan siten, että tontti 10630/2 toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja tontti 10630/4 toteutettaisiin välimuodon asuntotuotantona. Muutos mahdollistaisi tontin 10630/2 toteuttamisen yhtenä hankkeena Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin 10630/1 kanssa, mikä parantaisi hankkeiden tehokkuutta.

Att:n esittämä muutos on esittelijän näkemyksen mukaan luonteeltaan tekninen eikä sillä ole käytännössä vaikutusta alueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Esittelijä pitää muutosta perusteltuna ja hankkeiden toteutumista edistävänä.

Toimivaltuutus rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiseen

Kaupunginhallitus päätti 3.11.2008 (1311 §) oikeutta kiinteistölautakunnan päättämään muutoksista tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan edellyttäen, ettei muutos merkitse tontin rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Koska tontin 10630/2 rahoitus- ja hallintamuoto esitetään muutettavaksi valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi, tulee asia saattaa kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Esittelijän mielestä olisi tontinvarausten hallinnoinnin keventämiseksi tarkoituksenmukaista, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään myös tontin rahoitus- ja hallintamuodon muutoksista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tilanteissa, joissa on kyse saman alueen sisällä tehtävistä rahoitus- ja hallintamuotojen uudelleenjärjestelyistä eikä muutoksella on merkittävää vaikutusta alueen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Tällaiset muutokset ovat luonteeltaan pääosin teknisiä eikä ratkaisuilla

ole merkittävää asuntopoliittista painoarvoa. Kiinteistölautakunnalle myönnettävä oikeus nopeuttaisi mahdollisesti tarvittavien rahoitus- ja hallintamuotomuutosten tekemistä ja edistäisi näin myös asuntotuotannon tavoitteita.

Edellä mainituin perustein esitetäänkin, että kaupunginhallitus oikeuttaisi mainituissa tilanteissa kiinteisölautakunnan päättämään myös tonttien rahoitus- ja hallintamuotojen muuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Lopuksi

Varaukset mahdollistaisivat yhteensä noin 152 vuokra-asunnon toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä, ja esitys tukee siten osaltaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Esittelijä pitää edellä selostettuja varausesityksiä sekä rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia perusteltuina.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta tontit 49080/11 ja 49029/7
2	Kopio tontin 49080/11 kaavakartasta
3	Kopio tontin 49029/7 kaavakartasta
4	Varausten lisäehdot
5	Varausaluekartta - Att - tontti 49029/7
6	Tonttiosaston toimintaohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
VVO Asunnot Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Keva	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 6
HOK-Elanto	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai

	täytäntöönpano
	Liite 4
	Liite 6
Asuntotuotantotoimisto	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6