7
Tontinvaraussopimuksen ja varausehtojen muuttaminen (Laajasalo, Borgströminmäki, tontti 49042/1)

HEL 2014-003828 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/673 501, Rosalankuja 5

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää muuttaa Peab Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49042 suunnitellun tontin 1 (os. Rosalankuja 5, pinta-ala 5 709 m², kiinteistötunnus 91-49-42-1) varauspäätöksen ehtoja (kiinteistölautakunta 23.3.2010, 218 §) sekä 4.6.2010 allekirjoitettua tontinvaraussopimusta seuraavasti:

1

Varauksensaajalle asetettua määräaikaa hakea tontille rakennuslupa jatketaan vuoden 2015 loppuun saakka.

2

Tontinvaraussopimuksen mukainen asuntojen keskikokovaatimus vähintään 65 as-m² (noin 80 k-m²) muutetaan siten, että asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3

Tontinvaraussopimuksen mukaista energiatehokkuusehtoa muutetaan siten, että rakennus täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

4

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Jatkosuunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa ja tontin rakennussuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi ennen rakennusluvan hakemista.

B

Lisäksi kiinteistölautakunta päättää, että muutokset tulevat voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteenä nro 1 olevan 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevan sopimuksen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta järjesti vuonna 2009 tontinvarauskilpailun Laajasalon Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen asuinkerrostalotonteilla (AK). Kilpailuehdotusten perusteella lautakunta varasi keväällä 2010 Peab Oy:lle tontin 49042/1 vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Kilpailun jälkeen alueen toteutus on siirtynyt kaavavalitusten vuoksi, joten varausehtoja esitetään tarkistettaviksi muuttuneen tilanteen johdosta.

Asuntojen keskikokovaatimus ja energiatehokkuusehto muutetaan nykyisen käytännön mukaisiksi. Samalla esitetään lisäaikaa hankkeen käynnistämiselle. Tehtävät muutokset ovat mahdollisia, mutta laatutason sekä perusratkaisujen tulee säilyä.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös ja kumppanuuskaavoitus

Kiinteistölautakunta järjesti syksyllä 2009 tontinvarauskilpailun, joka käsitti kymmenen Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttia (AK). Laatukilpailu järjestettiin asemakaavaluonnoksen pohjalta, ja tarkoituksena oli valita alueen tonteille rakennuttajat/rakentajat, jotka osallistuvat alueen asemakaavan jatkokehittelyyn eli ns. kumppanuuskaavoitukseen. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena oli saada aikaan kaavaratkaisuiltaan toteuttamiskelpoinen asemakaava, joka luo edellytykset korkeatasoiselle asuntorakentamiselle sekä viihtyisälle ja turvalliselle elinympäristölle.

Lautakunta päätti 23.3.2010 (218 §) varata 31.12.2011 saakka mm. Peab Oy:lle tontin 49042/2 (nykyinen tontti 49042/1) vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja (kilpailuehdotus ”Kanteleet”). Kaupunginhallitus on jatkanut varausta 14.1.2013 (49 §) vuoden 2014 loppuun saakka entisin ehdoin, ja myös rakentamisen aloittamiselle varattua määräaikaa on jatkettu vuoden 2014 loppuun.

Tontin 49042/1 varauksen muuttaminen

Hakemus

Peab Oy on esittänyt 23.1.2015 päivätyllä hakemuksellaan sille varatun tontin 49042/1 varausehtojen lieventämistä. Peab Oy:n mukaan kilpailuehdotus laadittiin vuoden 2009 tilanteen, yrityksen strategian ja suhdanneodotusten perusteella ja kilpailusuunnitelmasta tuli kunnianhimoinen ja toteutuskustannuksiltaan merkittävästi kalliimpi kuin, mitä asemakaavamääräykset edellyttivät. Kilpailualueen kaavamuutoksen valitusten käsittelyaikana Peab Oy:n asuntorakentamisen organisaatio ja strategia muuttuivat täysin. Lisäksi yleinen taloustilanne, asuntojen kuluttajamyynnin merkittävä vähentyminen sekä lähitulevaisuuden suhdanneodotukset ovat olennaisesti heikentyneet vuodesta 2009.

Peab Oy kertoo laatineensa syksyllä 2014 päivitetyt kannattavuuslaskelmat alkuperäiseen kilpailuehdotukseen ja tämän päivän markkinahintaan perustuen ja todenneensa hankkeen kannattamattomaksi. Sen näkemyksen mukaan kilpailusuunnitelmasta aiheutuvat, kaavamääräykset ylittävät lisäkustannukset eivät tuo asiakkaille sellaista lisäarvoa, että niiden perusteella voitaisiin nostaa asuntojen myyntihintaa. Niinpä Peab Oy laati nykyiseen suhdannetilanteeseen paremmin sopivat ja kustannustehokkaammat, mutta kuitenkin asemakaavan mukaiset suunnitelmat. Nämä suunnitelmat hylättiin aluetyöryhmässä loppusyksystä 2014 ja siellä edellytettiin kilpailuehdotuksen mukaisessa suunnitelmassa pysymistä.

Peab Oy toivoisi pääsevänsä hankkeen suunnittelussa ja markkinoinnissa eteenpäin, mikäli hankkeen toteutusedellytykset paranisivat ja alkuperäisiin ehtoihin voitaisiin saada lievennyksiä.

Edellä mainitusta johtuen Peab Oy pyytää alkuperäisen tontinvaraussopimuksen ehtojen lieventämistä siten, että asuntojen keskipinta-alavaatimuksesta luovuttaisiin ja että energiatehokkuusvaatimukset vastaisivat kilpailuajankohdan vaatimustasoa. Peab Oy toivoo edellä mainitun lisäksi joustavuutta alkuperäisen kilpailusuunnitelman arkkitehtuurista poikkeamisessa. Peab Oy:n mukaan asuntojakauman muuttuessa myös suunnitelman massoittelun voidaan olettaa muuttuvan. Lisäksi Peab Oy pyytää lisäaikaa rakennuslupahakemuksen jättämiselle vuoden 2015 loppuun saakka, mikäli hankkeelle myönnetään sen esittämät lievennykset.

Varaussopimuksen muutos ja varaussopimus

Esittelijä toteaa, että asuntojen keskipinta-alasta, rakennusten energiatehokkuudesta sekä kilpailusuunnitelman arkkitehtuuriratkaisuista poikkeamisesta on neuvoteltu Peab Oy:n sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa. Esittelijän mielestä

esitettyä ratkaisua voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

Nykyisessä suhdannetilanteessa voidaan katsoa perustelluksi luopua vaikeaksi koetusta varausehtojen mukaisesta asuntojen 65 as-m²:n keskipinta-alavaatimuksesta. Varauksensaajan mukaan perheasuntojen kauppa on lähes pysähtynyt ja asuntojen kokonaishinta muodostuu korkeaksi. Lisäksi nykyisen sopimuksen mukainen keskipinta-ala ei mahdollista hankkeen myymistä investorille, mikäli kuluttajakauppa ei vedä.

Pinta-alavaatimus esitetään korvattavaksi ehdolla, jonka mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Myös energiatehokkuuden osalta on perusteltua hyväksyä poikkeus tontinvaraussopimuksessa edellytetystä vaatimustasosta. Kilpailuajankohdan jälkeen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö on tiukentunut, ja nykyisten määräysten mukainen A-energiatehokkuusluokka aiheuttaa lisäkustannuksia kilpailuajankohtana edellytettyyn vaatimustasoon nähden. Varauspäätöksen aikainen energiatehokkuusluokka A vastaa nykyistä tehokkuusluokkaa C.

Varauksessa voitaisiin esittelijän mielestä näin ollen soveltaa nykyisten tontinluovutusehtojen mukaisia energiatehokkuusvaatimuksia, joiden mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Tarkasteltaessa yleisemmällä tasolla mahdollista poikkeamista kilpailusuunnitelmasta voidaan todeta, että huoneistojakauman muutokset tulevat edellyttämään todennäköisesti muutoksia myös kaupunkikuvallisissa ratkaisuissa. Niiden osalta tulee kuitenkin lähtökohtana olla, ettei voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa tai perusratkaisuja heikennetä. Muutokset ovat lähtökohtaisesti siten mahdollisia, mutta laatutason (esim. materiaalit) ja perusratkaisujen (esim. kaupunkikuvallinen ilme) tulee säilyä.

Jatkosuunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa. Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee lisäksi hyväksyttää kiinteistöviraston tonttiosastolla. Aluetyöryhmän suunnitelmia puoltavalla kannalla on olennainen merkitys mainitussa hyväksymisprosessissa.

Koska hankkeen suunnittelu on viivästynyt heikoista toteutusedellytyksistä johtuen, on perusteltua myöntää lisäaikaa rakennusluvan jättämiselle vuoden 2015 loppuun, mikäli edellytykset hankkeen eteenpäin viemiselle näillä muutoksilla saavutetaan.

Esitetty ratkaisu edellyttää 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista edellä mainituin osin. Liitteenä nro 1 on luonnos tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevaksi sopimukseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1	Sopimusluonnos tontinvaraussopimuksen muuttamisesta
2	Ote asemakaavan nro 12000 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kv Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmä	Liite 1