

Kysymykset ja vastaukset 13.2.2025

Kysymys:

Voiko vapaarahoitteisen sääntelemättömän vuokra-asumisen toteuttaa ARA 10 v.?

Vastaus:

Kilpailuohjelmassa on määritelty hallinta- ja rahoitusmuodot. Tontille, johon on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, ei ole mahdollista toteuttaa ARA 10 -vuotista tuotantoa.

Kysymys:

Mikä on tämän hetken kaupungin rakentamisen aikataulu Saukonkanavan osalta?

Vastaus:

Tällä hetkellä Saukonkanavasta rakennetaan Saukonkanavan neljännen vaiheen urakkaa, joka valmistuu vuoden 2025 alkupuolella, arviolta touko-kesäkuussa. Saukonkanavasta on käynnissä olevan urakan valmistuttua valmiita kanavan esirakentaminen, kanavan reunarakenteet perustuksineen ja kolme neljästä sillasta. Saukonkanavasta on rakentamatta tämän vuoden jälkeen vielä yksi silta ja jo rakennettujen siltojen ja kanavarakenteiden viimeistely ja varustelu. Saukonkanavan rakentamista jatketaan viereisten tonttien ja venesataman rakentamisen mahdollistamassa tahdissa ja tarkastellaan vuosittain uudelleen talousarvioehdotuksen päivitystyön yhteydessä.

Kysymys:

Voiko Helsingin kaupunki antaa tässä vaiheessa sitoumuksetta arvion siitä, milloin Saukonkanava on pääosin valmis (vesi päästetty kanavaan)?

Vastaus:

Veden päästäminen Saukonkanavaan edellyttää Saukonkanavan viimeistelytyöiden lisäksi myös Saukonkanavaan liittyvän Saukonkolan pienvenesataman rakentamisen valmistumista. Tällä hetkellä Saukonkolan pienvenesataman rakentaminen on ajoitettu vuosille 2027–2029, rakentamisen käynnistäminen edellyttää kuitenkin vielä lupaprosesseja ja rakennussuunnitelmien valmistumista. Alustavan arvion mukaan Saukonkanava voisi olla pääosin valmis 2030–2032 välillä ja vesi virrata kanavassa. Aikataulua tarkennetaan kuitenkin tosiaan vuosittain.

Kysymys:

Koska korttelin 20073 tonttien 4 ja 5 kauppakirjojen allekirjoittamiset ovat eri aikataulussa, niin voidaanko myös tonttien esisopimukset allekirjoittaa eri aikataulussa annettua aikataulua seuraten?

Vastaus:

Korttelin 20073 tonttien 4 ja 5 esisopimukset allekirjoitetaan saamaan aikaan.

Kysymys:

Voiko ulkopuolisesta tontille 20077/4 toteutettavasta Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toteuttamasta pysäköintilaitoksesta ostaa osoitettua enempää autopaikkoja?

Vastaus:

Autopaikkojen määrää voidaan muuttaa vain tonttien välisillä sopimuksilla. Pysäköintilaitos on rakenteilla. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy ei pysty tarjoamaan kokonaisuudessaan enempää paikkoja kuin kilpailutusasiakirjoihin on määritelty.

Kysymys:

Onko korttelin 20073 osalta mahdollista saada sijoitettua vähintään 50 % pysäköinnistä alueelliseen pysäköintilaitokseen (LPA)?

Vastaus:

Karkealla laskennalla korttelin autopaikkavelvoite on noin 120 paikkaa. Pysäköintilaitos on rakenteilla. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy ei pysty tarjoamaan kokonaisuudessaan enempää paikkoja kuin kilpailutusasiakirjoihin on määritelty.

Kysymys:

Onko korttelin 20073 osalta mahdollista saada poikkeamaa markkinaehtoiseen pysäköintiin, jolloin kortteliin sijoitettaisiin vain noin 50 % kaavan vaatimuksen mukaisesta pysäköinnistä?

Vastaus:

Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatetta on pohdittu laajennettavan, mutta poliittista päätöstä asiasta ei vielä ole ja periaatteet ovat auki. Tiedossa ei ole miten esimerkiksi suhtaudutaan jo kaavoitettuihin kohteisiin.

Kysymys:

Voiko parvekkeet ylittää rakennusalan sisäpihan puolella? Voiko parvekkeet tarvittaessa olla kokonaan rakennusrungon ulkopuolella sisäpihan puolella, jotta kaikki rakennusoikeus saadaan mahtumaan rakennusalalle?

Vastaus:

Parvekkeiden tulee sijaita rakennusalueella ja rajan ylittäminen parvekkeilla on poikkeus kaavasta. Poikkeusta tuskin puollettaisiin, koska sisäpihan mitoitus on hyvin tiukka ja parvekkeet tekisivät siitä vielä kuulumaisemman.

Kaavamääräyksen mukaan parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Jos parvekkeet sijaitisivat kokonaan rakennusrungon ulkopuolella ja lisäksi rakennusalan rajan ulkopuolella poikettaisiin kaavasta kahden eri kaavamääräyksen osalta. Kaavoitus on varmasti huolehtinut kaavaa laadittaessa, että rakennusala on riittävä sallitulle kerrosalalle myös parvekkeet huomioiden.

Kysymys:

Pistetalojen välissä on merkintä rakennukseen jätettävästä kulkuaukosta, voiko sen korvata katoksella tai voiko ko. kohdan jättää rakentamatta kyseiselle rakennusalalle?

Vastaus:

Kulkuaukot sijoittuvat rakennusalan osille, joiden suurin sallittu kerrosluku on II tai III. Kaava ei siis suoranaisesti velvoita rakentamaan näille kohdille rakennusmassaa. Kulkuaukkojen kohdan rakentamatta jättäminen ei siis ole varsinaisesti vastoin kaavaa. Kaavoituksen tavoitteena ei ole pistetalot vaan tavoitteena on umpikortteli, johon elävyyttä tuovat eri kokoiset massat. Jos tästä periaatteesta (umpikortteli) poiketaan, tullaan kaupunkikuvallista hyväksyttävyyttä tarkastelemaan suunnitteluratkaisun yhteydessä. Todennäköisesti rakennusmassojen rakentamatta jättäminen kulkuaukkojen kohdilta johtaisi rakennusoikeuden käytön kannalta ongelmiin, jonka ratkaisu ei siis voi olla parvekkeiden siirto rakennusalan ulkopuolelle.

Kysymys:

Voiko tarjouksen jättää hallitusehdolla ehdollisena?

Vastaus:

Kilpailuohjelmassa on kerrottu, ettei ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Kysymys:

Voiko korttelin 20072 eteläpuoleisen tontin 20072/3 vuokrata vain osittain ensimmäisen vaiheen rakennusaikana vai tulee se vuokrata kokonaan?

Vastaus:

Tonttia 20072/3 ei ole mahdollista vuokrata osittain.

Kysymys:

Voidaanko kilpailuohjelmaa ja sopimusluonnoksia muuttaa siten, että korttelien 20072 ja 20073 keskinäistä tonttikauppojen toteutusjärjestystä ja rakentamista voidaan vaihtaa keskenään ostajan näin halutessa (molempien korttelien päätyessä samalle omistajalle)?

Vastaavasti voiko korttelin sisäistä tonttikauppojen toteutusjärjestystä ja näin ollen myös rakennusjärjestystä vaihtaa päittäin tonttien välillä, jos vain kauppojen toteutuksen ja rakentamisen läpimenoaika pysyy kokonaisuudessaan kilpailuohjelman mukaisena?

Vastaus:

Kortteleiden 20072 ja 20073 keskinäistä tonttikauppojen toteutusjärjestystä ja rakentamisjärjestystä ei ole mahdollista vaihtaa / muuttaa.

Kysymys:

Onko tonttikauppojen toteutuksen määräaikoihin mahdollista saada 3 kk viivästys? Ottaen tonttikaupan esisopimuksen neuvottelun ja kaupungin toimielinten edellyttämän päätöksentekoaajan huomioon, tonttikaupan esisopimukset päästään allekirjoittamaan arviolta vuoden 2025 lopussa. Rakennuttajan riskienhallinnan kannalta hankkeiden suunnittelu voidaan aloittaa vasta tonttikauppojen esisopimusten allekirjoituksen jälkeen. Näin kohteen suunnitteluun ja rakennusluvan lainvoimaisuuden saamiseen jää aikaa n. 1 vuosi. Jos tonttikauppojen toteutukseen saisi edes 3 kuukautta lisää aikaa, olisi suurempi todennäköisyys, että rakennuttajalla on kohteelle rakennuslupa tonttikauppojen toteutuksen aikarajan koittaessa.

Vastaus:

Kysymyksen perusteella määräaikoihin ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

Kysymys:

Johtuen esim. mahdollisista PIMA-töistä sekä rakennusluvan saamisen jälkeisen toteutussuunnittelun kestosta sekä urakoitsijoiden mobilisoinnin viiveistä tonttikaupan toteutuksen jälkeen, voi perustusten rakentaminen 3 kuukautta tonttikaupan toteutuksen jälkeen voi olla haasteellista. Onko mahdollista saada tähän aikarajaan 1 kuukauden pidennys?

Vastaus:

Kysymyksen perusteella määräaikaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia.