

# HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN VARAUKSET (YLEINEN VARAUSKIERROS KEVÄT 2014) - PERUSTELUMUISTIO 26.6.2014

## 1. YLEISTÄ

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut kevään aikana 2014 yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettävillä tontinvarauksille.

Muistiossa esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisella esityslistalla. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain.

Perustelumuistiossa esitettyjen tonttien tarkemmat perustiedot sekä tonttikohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvedotaulukosta. Yhteenvedotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

## 2. TONTTI- JA HANKEKOHTAISET PERUSTELUT

### 2.1. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, CAPELLAN PUISTOTIEN KORTTELIT, 10629/1-3

Kaava-alueelle muun ohella sijoittuu erityisasumisen korttelialue (AKS) 10629/1-3. Tontit ovat rakennusoikeudeltaan 3000 k-m<sup>2</sup>. Erityisasumisen korttelialue muodostaa yhtenäisen kolmesta tontista muodostuvan lamellin, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan toteutuksen ja tonteille sijoittuvien toimintojen suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen vuoksi tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti.

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö on yhdessä Ornamon senioritaloyhdistys ry:n kanssa hakenut tontin 10629/1 varaamista taiteilijoille ja muotoilijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Tontille sijoittuva senioritalohanke, jossa painotetaan taiteen ja nuotoilun merkitystä asukkaiden hyvinvoinnille ja asuinympäristölle sopii erityisasumisen korttelialueelle ja tukee osaltaan korttelialueelle sijoittuvia muita toimintoja sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta. Hanke luonee tällä tavoin osaltaan positiivista imagoa Kalasataman alueelle.

S-Asunnot Oy on hakenut yhdessä Diakoniamattikorkeakoulun kanssa tontin 10629/2 varaamista opiskelijoille suunnattujen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Tonteille toteutettavan hankkeen yhteydessä olisi tarkoitus tutkia asukaslähtöistä palveluohjausta ja sosiaalista asukasisännöintiä sekä mahdollistaa eri sukupolvien ja käyttäjäryhmien monisukupolviasumista. S-asunnot on aikaisemmin kehittänyt konseptiaan mm. Kalasatamassa (Kotikorttelit) sekä Jätkäsaari (CIN-korttelit).

Hanke sopii toimintakonseptiltaan sekä kohderyhmältään erityisasumisen korttelialueelle. Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita mm. asukaslähtöisyyden ja monipuolisen asukasrakenteen sekä kohtuuhintaisen asumisen osalta.

Alkuasunnot Oy on hakenut tontin 10629/3 varaamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Alkuasunnot Oy on Nuorisoasuntoliitto ry:n kokonaan omistama yleishyödyllinen yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja 18–29 –vuotiaille pääasiassa työssäkäyville nuorille.

Tontille sijoittuvan hankkeen yhteydessä on tarkoitus tutkia mahdollisuudet toimitilojen toteuttamiseen koko Nuorisoasuntokonsernille sekä liiton Helsingin jäsenyhdistyksille. Asuntorakentamishankkeen tavoitteena on nuorten itsenäisen asumisen onnistumisen turvaaminen ja nuorten itsenäistymiskehityksen ja osallisuuden tukeminen. Hakija on myös yhdessä Kansainvälisen Designsäätön kanssa Helsingin kaupungin Nuorisoasiainkeskuksen yhteistyökumppanina ”Oman näköinen koti” – hankkeessa, jonka

tavoitteena on mm. muotoiluosaamista hyödyntämällä kehittää ratkaisumalleja nuorten asunnottomuuteen Helsingissä.

Hanke sopii erityisryhmien korttelialueelle ja hankkeen sisältö ja tavoitteet tukevat osaltaan korttelialueelle sijoittuvia muita toimintoja sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

### **2.1.1. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, SÖRNÄISTENNIEMI, 10587/11**

Kalasadaman Sörnäistenniemen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11780. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntotontti (A-1) 10587/11, jonka rakennusoikeus on 1 050 k-m<sup>2</sup>. Tontti on ollut varattuna Att:lle sääntelemättömään asunto- tuotantoon, mutta Att on keväällä 2014 luopunut varauksesta.

Kyseisen korttelin tonteista yksi on rakenteilla ja usean muun rakentamisen on määrä alkaa syksyn kuluessa. Korttelin tonttien välillä on huomattava määrä teknisiä ja toiminnallisia yhteisjärjestelyjä mm. yhteisestä pysäköintilaitoksesta ja ajo- ja kulkuyhteyksistä johtuen.

Tontti 10587/11 ei sisällynyt yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä haettavaksi kuulutettuihin tontteihin. Po. tontille tulisi kuitenkin merkittävien korttelin suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvien haasteiden johdosta löytää nopeasti tontinvaraaja. Tonttiosasto on varausesityksen valmistelua varten tarjonnut tonttia useille yleisen varauksenkierroksen yhteydessä tonttia hakeneelle taholle.

Neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 10587/11 varattaisiin Saraco D&M Oy:lle sääntelemättömään ryhmärakennuttamismallilla toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Asemakaavan tavoitteiden toteuttamiseksi tontti tulisi lähtökohtaisesti toteuttaa pientaloratkaisuna, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

### **2.1.2. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, SOMPASAARI, 10631/1-4**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.12.2013 hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen.

Kaava-alueelle muun ohella sijoittuu AK-kortteli 10631/1-4. Korttelin tontit esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten. Asuinkerrostalotontti 10631/1 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Asuinkerrostalotontit (AK) 10631/2-4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja.

Tonttien varaaja(t) valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen, hankkeen toteutuskelpoisuuteen sekä innovatiivisiin pysäköintiratkaisuihin ja autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisääviin ratkaisuihin.

Kaupunki on pyrkinyt aktiivisesti etsimään ratkaisumalleja autopaikkakustannusten oikeudenmukaiseen kohdistamiseen eri työryhmissä. Uusien vaihtoehtojen ja innovatiivisten pysäköintiratkaisujen kehittäminen kortteliin sijoittuvien toimijoiden kesken on tarkoituksenmukaista myös yksityisten toimijoiden osalta.

Tontit 10631/2-4 luovutetaan myymällä käyvästä arvosta maanmyyntitavoitteiden saavuttamiseksi edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

### **2.1.3. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, SOMPASAARI, 10630/ 1-4**

Korttelin 10631 / 1-4 varataan Att:lle säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon tuotantoon.

### **2.2. LÄNSISATAMA, JÄTKÄSAARI, SAUKONLAITURI, 20071/1-2 (AKS)**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) on yhdessä Aalto-Yliopiston ylioppilaskunnan (AYY) kanssa hakenut Jätkäsaaren tonttia 2007/1-2 valtion tukemaan opiskelija-asuntotuotantoon.



Tontille sijoittuvan hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Playa-arkkitehdit Oy Hoasin ja AYY:n toimesta. Viitesuunnitelmassa korttelipiha on suunniteltu tavanomaista julkisemmaksi. Korttelin läpi johtavat muun muassa puolijulkiset kulkureitit. Kaupunkisuunnitteluviraston alueprojekti pitää viitesuunnitelmaa korkeatasoisena ja sitä voitaisiin käyttää korttelin kaupunkikuvallisten ratkaisujen lähtökohtana. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa viitesuunnitelmassa esitettyjä kaupunkikuvallisia perusratkaisuja ja laatutasoa.

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS-Kiinteistöt Oy) on myös hakenut Jätkäsaaren tonttia 20071/1-2 HUS:n henkilöstölle suunnattuna kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona. Hanke tulee ensisijaisesti toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, mikäli valtion tuen saaminen hankkeelle on ARA:n ohjeiden ja säännösten mukaan mahdollista.

Ottaen huomioon korttelin laajuuden (noin 16 000 k-m<sup>2</sup>) on perusteltua esittää korttelin varauksen jakamista edellä esitettyjen toimijoiden kesken. Asuinrakennusoikeus jakautuu varaajien kesken tasaosuuksin.

Hankkeet tukevat kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

### **2.3. VANHAKAUPUNKI, FORSBYN TILAN ALUE, 27930/2**

Vanhankaupungin kaupunginosan asemakaavan muutos 12158 on tullut voimaan 9.8.2013. Kaava-alueelle sijoittuu Asuin -, liike ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tontille on myös suojeltu rakennus. Tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee keskeisellä ja kiinnostavalla alueella ja tontti on siten tarkoituksenmukaista luovuttaa hintakilpailulla rakennukseen sääntelemättömään asuntotuotantoon. Hintakilpailu tukee kaupungin maanmyyntitavoitteita.

### **2.4. OULUNKYLÄ, PATOLA, RISUPADONTIE, 28131/1-4**

Kaava-alueen kortteli 28131/1-4 varataan kokonaisuudessaan Att:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelirakenne on erittäin tiivis ja rakentaminen on hyvä osoittaa yhdelle toimijalle. Tontille 28131/1 sijoittuu valtion tukemina kehi-

tysvammaisille suunnattu vuokra-asuntokohde. Tontit 28131/2 ja 3 toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntotuotantona ja tontti 28131/4 asumisoikeustuotantona.

#### **2.4.1. OULUNKYLÄ, MAUNULA, KUUSIKKOPOLKU, 28214/3 ja 28314/2**

Tontit 28214/3 ja 28314/2 varataan Att:lle asumisoikeushankkeiden suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi.

#### **2.4.2. OULUNKYLÄ, POSTIPUISTON ALUE**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on keväällä 2014 hyväksynyt Oulunkylän/Pohjois-Pasilan alueelle sijoittuvan Postipuiston alueen asemakaavan laadinnan periaatteet. Näiden mukaan alueelle suunnitellaan asuntorakentamista noin 130 000-150 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle on tulossa varsin merkittävästi toimitilarakentamista.

Kaupunki on viimevuosina pyrkinyt parantamaan asemakaavojen toteutuskelpoisuutta ja edistämään rakentamisen kustannustehokkuutta kumppanuuskaavoituksella. AM-ohjelman vuoden 2014 seurantaraportin hyväksymistä koskevan täytäntöönpanopäätöksen mukaan kaupungin tulee kokeilla uudentyypisiä kumppanuuskaavoitusmenettelyjä.

Tähän perustuen esitetään, että Postipuiston alue varattaisiin luovutettavaksi kumppanuuskaavoitukseen erillisellä idea-/konseptikilpailulla, jossa haettaisiin korkeatasoisia ja toteutuskelpoisia ratkaisuja alueen tulevan kaavoituksen pohjaksi. Kilpailun voittajat toimisivat myös alueelle tulevan sääntelemättömän asuntotuotannon (noin 60 000 k-m<sup>2</sup>) toteuttajina ja kaavoituskumppaneina. Alueelle valittaisiin kilpailulla 2-4 toteuttajaa, jotka voisivat toteuttaa sääntelemättömän tuotannon lisäksi enintään 50 % (noin 30 000 k-m<sup>2</sup>) välimuodon asuntotuotannosta. Samalla voittajat saisivat etusijan varata alueelle kaavoitettavan toimitilarakennusoikeuden.

Kiinteistöviraston tonttiosaston tavoitteena on kokeilla Postipuiston alueella uudentyypistä kumppanuuskaavoitusmenettelyä, jossa valittava kumppani ei vielä kilpailun ratkaisuvaiheessa tiedä, mihin tontteihin tämän varaus tulee kohdentumaan. Tällä ta-

voin kumppaneilla säilyy intressi kehittää koko kaava-alueetta. Tontinvaraus kohdennetaan tontteihin vasta kaava-ehdotusvaiheessa, jolloin kilpailun voittaja saa ensimmäisenä valita kaava-alueelta tälle varattua rakennusoikeutta vastaavat tontit ja toiseksi kilpailussa tullut tämän jälkeen jäljelle jääneistä tonteista omaa rakennusoikeuttaan vastaavat tontit jne. Edellä kuvattu malli on käytössä Tukholman kaupungilla.

Postipuiston alueen asuntotuotannossa noudatettaisiin AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa, jolloin 20 % asunnoista toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon tuotantona ja 40 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus esitetään varattavaksi Att:lle tämän pitkäntähtäimen tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi. Att osallistuisi siten myös alueen kaavoitukseen yhtenä kumppanina sekä kilpailun jäljestämiseen.

Kilpailua ratkaistaessa kiinnitettäisiin huomiota mm. suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, suunnitelman toiminnallisen sisällön monipuolisuuteen, energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä erityisesti suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen.

## **2.5. HAAGA ,ISONNEVAN ALUE, 29004/1 ja 29014/3**

Tontti 29004/1 varataan Att:lle asuntohankkeiden toteuttamista varten siten, että 50 % tulee toteuttaa valtion vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % Hitas omistusasuntotuotantona. Tontti 29014/3 varataan Att:lle valtion tukeminen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontille on mahdollista sijoittaa myös kehitysvammaisille tai muulle sosiaali- ja terveysviraston hyväksymälle erityisryhmälle.

### **2.5.1. HAAGA, ISONNEVAN ALUE, 29026/9 ja 10**

Kysyntä vanhusten hoiva- ja palveluasuntojen tonteille on ollut viime vuosina hyvin suurta. Suuresta kysynnästä johtuen tämän tyyppisiin hankkeisiin luovutettavat tontit tulisi luovuttaa kilpailulla. Tontit 29026/9 ja 10 sijoittuvat olemassa olevan vanhusten palvelutalon välittömään läheisyyteen, joten näiden tonttien pal-

veluiden tuottamisessa on todennäköisesti saatavissa synergiaetuja olemassa olevan palvelutalon kanssa. Po. tontit soveltuvat kaavaratkaisunsa ja sijaintinsa puolesta hyvin sääntelemättömään vanhusten hoiva- ja palveluasuntotuotantoon. Tontti 29026/9 ja 10 esitetäänkin luovutettavaksi mainittuun tarkoitukseen hintakilpailulla. Hintakilpailu järjestetään tarvittavilta osin yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa.

### 2.5.2. HAAGA, ISONNEVAN ALUE, 29040/1

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella tontti 29040/1. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 5900 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus jakaantuu rakennustyyppittäin pistetalomassoihin sekä lamellimassoihin. Tontin rakennustyyppiteema (pistetalomassat, lamellit) jatkuu myös alueen viereisellä tontilla.

Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy on hakenut Kehittyvä kerrostalo- hanketta varten Haagan tonttia 29040/1 Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten. NCC Rakennus Oy on myös hakenut tonttia Kehittyvä kerrostalo- hankkeen suunnittelua varten.

Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:n varaus kohdistuu po. tontin lamellityyppeihin rakennusaloihin ja rakennusoikeuteen. Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:n kehittyvä kerrostalo- hankkeessa on tarkoitus tutkia ja kehittää korotuslattiaratkaisuun perustuvaa asuntojen muuntojoustavaa toteutusta (asukasmuotoutuva kerrostalo). Tontille rakennettavien asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti lapsiperheiden tarpeisiin.

NCC Rakennus Oy:n varaus kohdistuu pistetalomassojen (8 as-merkintä) rakennusalaan ja rakennusoikeuteen. NCC rakennus Oy:n kehittyvä kerrostalo- hankkeessa on tarkoitus tutkia ja kehittää pientalomaisten kerrostaloasumisen asuntotyyppiä – ja ratkaisuja (kerrospihatalo).

Molemmilla varauksensaajalla on Kehittyvä kerrostalo- työryhmän puoltava kannanotto. Kehittämishankkeet sopivat tontille ja tukevat muun muassa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita asukasrakenteen monipuolisuudesta ja asukaslähtöisen asuntorakentamisen kehittämisestä sekä kaupunkimaiseen ympäristöön



soveltuvan pientalomaisen asumisen toteuttamismahdollisuuksi-  
en edistämistä.

### **2.5.3. HAAGA, ISONNEVAN ALUE, 29041/1**

Tontti 29041/1 varataan yhteisesti Asuntotuotantotoimistolle ja NCC Rakennus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. NCC Rakennus Oy:n varaus kohdistuu pistetalomassojen (8 as-merkintä) rakennusalaan ja rakennusoikeuteen. NCC rakennus Oy:n kehittyvä kerrostalo- hankkeessa on tarkoitus tutkia ja kehittää pientalomaisen kerrostaloasumisen asuntotyyppejä – ja ratkaisuja (kerrospihatalo).

NCC Rakennus Oy:llä on Kehittyvä kerrostalo- työryhmän puoltava kannanotto. Kehittämishankkeet sopivat tontille ja tukevat muun muassa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita asukasrakenteen monipuolisuudesta ja asukaslähtöisen asuntorakentamisen kehittämisestä sekä kaupunkimaisen pientaloasumisen toteuttamismahdollisuuksien edistämistä. NCC Rakennus Oy:lle varataan viereisestä tontista 29040/1 myös vastaavan kaavaratkaisun pistetalomassat (8 as-merkintä). Kaavaratkaisun poikkeava rakennustyyppi, rakennuspaikan vaativat olosuhteet (pohjaolosuhteet) sekä kehittämissankkeen tavoitteet huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista varata myös tontin 29041/1 pistetalomassat NCC Rakennus Oy:lle teknistaloudellisen toteuttamiskelpoisuuden ja hankkeen toteutumisen varmistamiseksi.

Asuntotuotantotoimiston varaus kohdistuu muihin po. tontin rakennusaloihin ja rakennusoikeuteen. Asuntotuotantotoimiston varaus toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. NCC Rakennus Oy:lle varattu rakennusoikeus toteutetaan Hitasomistusasuntotuotantona (Hitas II).

### **2.5.4. HAAGA, ISONNEVAN ALUE, 29076/14**

Tontti 29076/14 esitetään Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II –ehdoin.

Kaupungin yhtenä tavoitteena on kehittää asuntorakentamista edistäen asuntotuotannon monimuotoisuutta ja muun muassa asukaslähtöisyyttä. Tontin tekniset ominaisuudet, tontille sijoittuva maltillinen rakennusoikeus (705 k-m<sup>2</sup>) ja kaavaratkaisu mahdollistavat ryhmärakennuttamiseen soveltuvan asuntotuotannon.

## **2.6. KONALA, HILAPELLONTIE, 32067/6**

Tontti 32067/6 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi.

## **2.7. KAARELA, KUNINKAANTAMMI, 33386/1**

TA-Rakennuttaja Oy (varauksensaajana TA-Asumisoikeus Oy) on hakenut Kuninkaantammen tonttia 33386/1 asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Kuninkaantammen aluerakentamiskohteen aloitusalueelle, jonka vuoksi tontti tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtikutsukilpailun perusteella.

Hakemuksen ja neuvottelujen perusteella esitetään, että tontti varattaisiin TA-Asumisoikeus OY:lle asumisoikeustuotantoon. TA-Rakennuttaja Oy ovat toteuttaneet useita onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille

### **2.7.1. KAARELA, KUNINKAANTAMMI, 33395/3 ja 4**

Rakennusliike Reponen Oy hakenut kahta tonttia 33395/ 3 ja 4 Kuninkaantammesta puurunkoisen ja betonirunkoisen kerrostalon vertailevaan tutkimushankkeeseen.

Tontteja 33395 / 3 ja 4 on hakenut myös Yrjö ja Hanna Säätö sekä A-Kruunu Oy.

Kortteliin 33395 sijoittuvat tontit 3 ja 4 (rakennusoikeus yht. 7 600 k-m<sup>2</sup>) ovat kaavan perusratkaisultaan sekä rakennusoikeudeltaan identtisiä. Tontit ovat maaperä- ja olosuhdetekijöiltään myös hyvin samankaltaisia. Tonttien ja tonteille sijoittuvien autopaikkojen

sekä rakennustuotannon yhteensovittamisen vuoksi tontit on myös tarkoituksenmukaista toteuttaa yhdessä samanaikaisesti.

Tontit esitetään varattavaksi siten, että Tontti (AK) 33395/3 varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä A-Kruunu Oy:lle yhteisesti puurakenteisten valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua ja tutkimushanketta varten ja tontti (AK) 33395/4 varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Yrjö ja Hanna-säätiölle yhteisesti betonirakenteisten asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja tutkimushanketta varten.

Molempien tonttien rakennusurakoitsijana toimii Rakennusliike Reponen Oy. Rakennusliike Reponen Oy on yli 60 vuotta vanha yritys, joka on viimeiset 15 vuotta ollut yksi merkittävimmistä matalaenergiarakentamisen kehittäjä. Rakennusliike Reponen Oy on toteuttanut Helsinkiin kaksi matalaenergiakerrostaloa, joista toinen Asuntotuotantotoimistolle. Rakennusliike Reponen Oy on kehittänyt myös puukerrostalorakentamista (Heinola, 5 krs. puukerrostalo v. 2011).

Kehittämishankkeen eteenpäin viemiseksi varauksensaajat ovat velvollisia esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalotyöryhmälle hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksytyä tutkimusohjelmaa tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa. Tonteille sijoittuva vertaileva kehittämishanke on mahdollinen johtuen pitkälti kaavan ja tonttien ominaisuuksien yhdenmukaisuudesta, jonka vuoksi lähtökohdat tämänkaltaiselle kehittämishankkeelle ovat mahdollisimman hyvät.

Kehittämishankkeet sopivat tonteille ja tukevat muun muassa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita asukasrakenteen monipuolisuudesta. Lisäksi hankkeet tukevat tavoitteita asuntorakentamisen kehittämisestä sekä puurakentamisen toteuttamismahdollisuuksien edistämisestä.

### **2.7.2. KAARELA, KUNINKAANTAMMI, 33400/1-2, 33401/1-3, 334021 ja 33403/2 ja 2**

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella A ja AP- korttelialueet, joissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 17 300 k-m<sup>2</sup>. Etelärinteen asemakaavamuutoksen tavoitteena on monimuotoiset pääosin puurakenteiset asuntokorttelit. Lisäksi tavoitteena on muun muas-

sa asuntotyyppien monipuolisuus sekä piha-alueiden viihtyisyys ja yhteisöllisyys.

Tontit esitetään varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistölautakunnan hyväksymällä menettelyllä puurakentamisen kehittämishankkeita varten. Tontti 33400/2 luovutetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontit 33400/1, 33401/2-3, 33402/1 ja 33403/1 luovutetaan väli-  
muodon asuntotuotantoon. Tontit 33401/1 sekä 33403/2 luovutetaan sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Varaus tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita asukasrakenteen monipuolisuudesta. Lisäksi hankkeet tukevat tavoitteita asuntorakentamisen kehittämisestä sekä puurakentamisen toteuttamismahdollisuuksien edistämisestä.

## 2.8. TUOMARINKYLÄ, TORPPARINMÄKI KESKIOSA, 35169/24

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella tontti 35169/24 (AO). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on erillispientalojen korttelialuetta ja rakennuksissa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella tonttia esitetään varattavaksi Osuuskunta Suomen Vuokra-asuntopalvelulle ja Conect Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hankkeen erityispiirteenä on, että hanke toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntohankkeena, jossa asukkailla on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi. Projektin omistajana ja rakennuttajana toimii Osuuskunta Suomen Vuokra-asuntopalvelu ja rakennuttajakonsulttina toimii Conect Oy. Kohde suunnattaisiin erityisesti lapsiperheille.

Conect Oy on toteuttanut onnistuneita hankkeita Helsingissä muun muassa ryhmärakentamismallilla Townhouse-tyyppisen asuinrakennuksen Kalasatamaan sekä Mellunkylän Fallpakkaan.

Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen lapsiperheille suunnatun asumisen osalta. Esitellyllä mallilla ei ole aiemmin toteutettu hankkeita Helsinkiin.

## 2.9. VIKKI, LATOKARTANO, 36245/5

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella tontti 36245/5 (ap-2), johon tulee sijoittaa kahden asunnon pientaloja. Rakennusoikeus tontilla on 1150 k-m<sup>2</sup> (tehokkuus e= 0,56).

Rakennus – ja Insinööritoimisto Tricon Oy on hakenut Viikin Latokartanon tonttia 36245/5. Tontille ei kohdistunut muita hakemuksia. Tontti esitetään varattavaksi Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti on aiemmin ollut varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon, mutta tontinvaraaja on luopunut hankkeesta asuntojen markkinoitavuuteen liittyvien vaikeuksien takia. Hitasääntelyä ei näillä tonteilla voida siten pitää perusteltuna. Kaupungin kannalta olennaista on edistää tonttien rakentamista, jotta Latokartanon alueen rakentaminen voidaan saattaa valmiiksi.

### 2.9.1. VIKKI, VIKKINKALLIO

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen, joka on ollut nähtävillä vuoden 2012 loppulla. Mainitulle kaava-alueelle sijoittuu Viikinkallion osa-alue, joka on jatkossa tarkoitus erottaa omaksi asemakaavakseen. Viikinkallion alueen suunniteltu rakennusoikeus on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Viikinkallion alue esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitukseen. Kaavoituskumppani ja alueen toteuttaja valittaisiin laatukilpailun perusteella. Alueen asuinrakennusoikeus toteutettaisiin pääosin sääntelemättömänä asuntotuotantona kilpailun houkuttelevuuden varmistamiseksi ja kaupungin maanmyyntitulotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi. Rakennusoikeudesta kuitenkin 20 % toteutettaisiin valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona ja sen toteuttajana toimisi Att. Att toimisi myös yhtenä kaavoituskumppanina ja osallistuisi kilpailun järjestämiseen.

## 2.10. PUKINMÄKI, ISONPELLONTIE

Pukinmäen Isonpellontien alueen asemakaavan muutoksen laadinta on tullut vireille keväällä 2014. Alueelle suunnitellaan asuinrakennusoikeutta noin 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi alueen asuinrakennusoikeus esitetään varattavaksi Att:lle kumppanuuskaavoit-

tusta varten. Asuinrakennusoikeudesta puolet toteutettaisiin välimuodon asuntotuotantona ja puolet välimuodon asuntotuotantona.

## 2.11. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI

Asemakaavan muutos 12170 on tullut voimaan 9.8.2013. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella uutta kerrosalaa noin 25 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus esitetään varattavaksi kokonaisuudessaan po. varauskierroksessa. Alueen läntinen alue (Longinojan länsipuoli) esitetään varattavaksi kaupungin omaan tuotantoon Att:lle. Kaava-alueen läpi kulkevan Longinojan itäpuoli esitetään varattavaksi yksityisille, pääosin uusille rakennusalan toimijoille.

Malmin Tullivuorentien kaava-alueelle yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävälle tonteille sijoittuu muun ohella A, AP ja AK-kaavamerkinnällä olevat tontit. AP ja AK (asuinpienalojen / asuinkerrostalojen korttelialue) kaavamerkinnällä olevat tontit esitetään yleisesti varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon. Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa asuntojen ensimyyntihinta säännellään. Ensimmäisen enimmäishintaa laskettaessa tulee asuntojen myyntihinnon vastata asuntojen laatutasoa. Asuntojen hintapuite eli korkein sallittu keskimääräinen velaton ensimmäismyyntihinta määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita. Asuntojen jälleenyntiä ei säädellä. Hitas-sääntelyllä ei po. alueella todennäköisesti olisi suurta merkitystä, koska alueen tonttien toteutuskustannukset nousevat todennäköisesti varsin lähelle alueen asuntojen markkinahintatasoa eikä näköpiirissä siten ole merkittävää arvonnousua. Hitas-sääntelyä luopuminen helpottanee ainakin jonkin verran suurempien perheasuntojen markkinoitavuutta alueella.

A-kaavamerkinnällä (asuinrakennusten korttelialue) olevat tontit voidaan hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon sijaan toteuttaa myös vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Valittu sijoittajataho tulee hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolla. Pienempien vuokra-asuntojen toteuttamisen mahdollistaminen on perusteltua alueen asuntokannan hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi sekä alueen rakentumisen edistämiseksi, koska alueelle tulee kaavaratkaisusta johtuen myös runsaasti suurempia

pientaloasuntoja, joiden markkinoitavuus on ainakin nykymarkkinatilanteessa varsin haastavaa.

### **2.11.1. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38230/2, 3, 5 ja 6**

Asuntotuotantotoimistolle esitetään varattavaksi asuntorakentamishankkeiden suunnittelua varten tontit 38230/2,3,5 ja 6. Tontti (AK) 38230/2 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tontti 38230/3 (AR) tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Tontin 38230/5 (AK) asuinrakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja 50 % välimuodon asuntotuotantona. Tontti 38230/6 (AK) tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.

Att:lle varattavien tonttien keskelle sijoittuu asuntotontteja palveleva yhteispihatontti (AH). Kaavan suunnitteluratkaisu ja asuntohankkeiden toteutumisen varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista esittää tontteja kokonaisuudessaan varattavaksi yhdelle toimijalle

Hankkeet tukevat kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monipuolisen rahoitus – ja hallintamuodon ja asumisen osalta.

### **2.11.2. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38152/3**

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalojen korttelialue 38152 ja tontti 3 (AP). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 1 440 k-m<sup>2</sup>.

Kastelli-talot Oy on hakenut tonttia Malmin Tullivuoren kaava-alueelta. Kastelli-talot Oy on osa Harjavalta konsernia. Kastelli-talot Oy:n lisäksi konserniin kuuluu mm. Puustelli-keittiöt ja Smartia Oy.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella tonttia esitetään varattavaksi Kastelli-talot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontille ei kohdistunut varauskierroksella lainkaan muita hakemuksia.

### 2.11.3. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38231/1 ja 3

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpienalojen korttelialue 38231 ja tontti 1 (AK) ja tontti 3. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 3 040 k-m<sup>2</sup>.

T2H Rakennus Oy on hakenut tonttia Malmin Tullivuoren kaava-alueelta. T2H Rakennus on pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla toimiva omaperustaista tuotantoa tekevä yhtiö. T2H Rakennus Oy on toteuttanut useita rivitalo- ja kerrostalokohteita lähinnä Vantaalla ja Pirkanmaalla. T2H Rakennus ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ja on siten uusi toimija.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella tontteja esitetään varattavaksi T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

### 2.11.4. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38232/1

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen korttelialue 38232 ja tontti 1 (AK). Tontilla on kaksi rakennusala, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on lisäksi rakennusoikeutta 25 k-m<sup>2</sup> katutasokerrokseen sijoittuvalle liike / myymälätiloihin.

Rakennusliike Lapti Oy on hakenut tonttia Malmin Tullivuoresta. Rakennusliike Lapti Oy kuuluu Harjavalta-konserniin, johon kuuluvat muun muassa myös Kastelli Oy ja Puustelli-keittiöt. Rakennusliike Lapti Oy on toteuttanut lukuisia asuntorakentamiskohteita.

Rakennusliike Lapti ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ja on siten uusi toimija. Hakemusten ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia 38232/1 varattavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tontti 38232/1 varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntojen suunnittelua varten.

### 2.11.5. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38232/2, 3 ja 5

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten korttelialue 38232 ja tontti 2 (A) sekä asuinpienalojen korttelialueella tontit 3 ja 5 (AP). Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.



Basso Building Systems Oy on hakenut tontteja Malmin Tullivuoren kaava-alueelta. Basso-Building Systems Oy (perustettu v.2008) on erikoistunut toteuttamaan harkkorakenteisia paikalla muurattuja omakoti-, rivi-, ja pienkerrostaloja. Yhtiö on toimittanut useita ryhmärakentamishankkeita Helsingissä, mutta ei Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille, joten kyseessä on uusi toimija Helsingissä.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tontteja 38232 / 2, 3 ja 5 varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntojen suunnittelua varten.

#### **2.11.6. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38232/4, 6 ja 7**

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten korttelialue 38232 ja tontti 4 (A) sekä asuinpientalojen korttelialueella tontit 6 ja 7 (AP). Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 3 380 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on aiemmin varannut tontteja e-House Oy:lle Suurmet-sän Alppikylän alueelta. e-House Oy on rakennuttamistoimintaa harjoittava verrattain uusi yritys.. Yritys on saatujen kokemusten perusteella pyrkinyt aktiivisesti edistämään monelta osin vaikeasti markkinoitavien Alppikylän tonttien rakentumista. Osa yritykselle varatuista tonteista on jo rakennettu ja osa rakenteilla ja lisävarausten tekeminen e-House Oy:lle onkin perusteltua.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tontteja 38232 / 4, 6 ja 7 varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntojen suunnittelua varten.

#### **2.11.7. MALMI, TULLIVUORENTIE ETELÄPUOLI, 38232/8, 9 ja 10**

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten korttelialue 38232 ja tontti 8(A) sekä asuinpientalojen korttelialueella tontit 9 ja 10 (AP). Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 3 010 k-m<sup>2</sup>.

Rakennustoimisto Rasto Oy on hakenut kaupungilta tontteja. Yhtiö on yksityisessä omistuksessa oleva keskisuuri rakennusliike, joka on perustettu vuonna 1991. Yhtiö ei ole aiemmin toteuttanut oma-perusteisia hankkeita Helsinkiin eikä kaupunki ole aiemmin luovuttanut yhtiölle tontteja. Kyseessä on siten uusi toimija Helsingissä.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tontteja 38232 / 8, 9 ja 10 varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntojen suunnittelua varten.

#### **2.11.8. MALMI, PIHLAJAMÄKI PIHLAJISTONTIE, 38317/4**

Malmin Pihlajanmäen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12135. Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusten tontti 38317/4, jonka rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>.

Mainittu tontti on kaavaratkaisun, maastonmuotojen sekä melun hallintaan liittyvien seikkojen vuoksi rakennettavuudeltaan varsin vaativa. Tonttiin kohdistui vain yksi hakemus.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia varattavaksi Nuorisosäätiölle nuorille tarkoitettujen valtiontukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Nuorisosäätiö on toteuttanut aiemmin useita onnistuneita hankkeita kaupungin luovutamille tonteille, jotka ovat usein olleet rakennettavuudeltaan ja markkinoitavuudeltaan haastavia. Kaupunki on viimeksi varannut tontin Nuorisosäätiölle vuoden 2009 alussa ja lisävarausten tekeminen onkin nyt perusteltua. Nyt puheena oleva tontti on pientalomaisesta kaavaratkaisusta johtuen luontevaa toteuttaa erityisesti nuorille lapsiperheille suunnattuna hankkeena. Varausehtojen mukaan kohteen huoneisto-alasta vähintään 50 % tulisikin sijoittaa perheasuntoihin, joita ovat kahden makuuhuoneen tai tätä suuremmat asunnot.

#### **2.12. TAPANINKYLÄ, HIIRAKONKUJA, 39062/20**

Tapaninvainion Hiirakonkujan alueelle on laadittu asemakaavaan muutos nro 12132. Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusten tontti 39062/20, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Optimikodit Oy on hakenut mainitun tontin varaamista sääntelöttömään asuntotuotantoon. Yhtiö on erikoistunut kohtuuhintaiseen pientalorakentamiseen ja toteuttanut mm. Espoossa hankkeita alueilla, joilla omistusasuntotuotannon markkinointi ollut haastavaa. Kaupunki ei ole aiemmin varannut tontteja hakemusten perusteella Optimikodit Oy:lle.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tontti 39062/20 varattavaksi hintakontrolloituun omistusasuntojen suunnittelua varten.

### 2.13. SUUTARILA, SILTAMÄKI, 40176/8

Suutarilan Siltamäen alueelle on laadittu asemakaavan muutos ehdotus nro 12243. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-kerrostalotontti (AK) 40176/8, jonka rakennus oikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Mainitun tontin viereen sijoittuu pieni (1 600 k-m<sup>2</sup>) AK-tontti 40176/9, joka on VVO Kodit Oy:n omistuksessa. VVO Kodit pyytää kaupungilta, että kaupunki varaisi sille myös kaupungin omistuksessa olevan tontin 40176/8 vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tämä mahdollistaisi hankekooltaan järkevän toteutuksen ja tonttien käsittelemisen kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Myös alueen kaavoittajalta saatujen tietojen mukaan mainitut tontit olisi toivottavaa käsitellä yhtenä kokonaisuutena mm. piha-alueiden tarkoituksenmukaisen toteutuksen varmistamiseksi. Yksittäisenä tonttina tontin 40176/8 olisi markkinoitavuudeltaan todennäköisesti varsin heikko pienestä hankekoosta johtuen.

Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia varattavaksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Kaupungin maanmyyntitavoitteiden Tontti luovutettaisiin myymällä käypään arvoon, joka varmistetaan asiantuntija-arvion.

### 2.14. HERTTONIEMI, SIILITIE/KETTUTIE, 43123/4, 5 ja 6

Herttoniemen Siilitien alueelle on laadittu asemakaavan muutos-ehdotus nro 12220. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella kaupungin omistamat asuin-kerrostalotontit (AK) 43123/4, 5 ja 6, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 11 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi myös yksityisessä omistuksessa olevia tontteja.

Asuntotuotantotoimiston tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontit 43123/4, 5 ja 6 esitetään varattavaksi asuntotuotantotoimistolle siten, että vähintään noin puolet tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin puolet valtioneuvoston vuokra-asuntotuotantona. Varausehtojen joustava muotoilu mahdollistaa tarkoituksenmukaisten hankekokonaisuuksien muodostamisen sekä rahoitus- ja hallintamuodon määrittämisen joustavasti markkinatilanteen mukaan.

### **2.14.1. HERTTONIEMI, HERTTONIEMENRANTA, 43257/3 ja 43270/2**

Herttoniemen Herttoniemenrannan alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12235. Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen tontit (AK) 43257/3 ja 43270/2, joiden rakennusoikeus on yhteensä 11 150 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 43257/3 sijoittuu meren äärelle erinomaiselle paikalle. Myös tontti 43270/2 sijoittuu hyvälle paikalle olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle. Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi tontit esitetään varattavaksi hintakilpailua varten. Tontti 43270/2 lisää myytävien tonttien tarjontaa tavanomaisempien tonttien osalta, jolloin myös pienemmillä rakennusalan toimijoilla sekä vaparahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttajilla (esim. sijoitusrahastot ja eläkeyhtiöt) on mahdollista tehdä kilpailukykyisiä tarjouksia.

### **2.14.2. HERTTONIEMI, HERTTONIEMENRANTA/KESKUSTA**

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut luonnoksen Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteiksi. Tälle alueelle Linnanrakentajantien/Abraham Wetterin tien ja Kirvesmiehenkadun varteen sijoittuu alue jonka asemakaavan muutos on tulossa vireille. Alueelle sijoittuu vanha kaupungin omistuksessa oleva Y-tontti, jolle voitaisiin osoittaa kaavamutoksella asuinrakennusoikeutta noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Muu osa tulevasta kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa.

Tonttien toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi ja Att:n pitkäntähtäimen tuotantotavoitteiden toteutumisen edistämiseksi kaupungin maalle suunniteltu asuinrakennusoikeus esitetään varattavaksi Att:lle kumppanuuskaavoitusta varten. Asuinrakennusoikeus toteutettaisiin kokonaan valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona, koska yksityiselle maalle kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutunee todennäköisesti sääntelemättömänä tuotantona.

### **2.15. PITÄJÄNMÄKI, LÄNSI-REIMARLA, 46154/10**

Pitäjänmäen Länsi-Reimarlan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12067. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella pientalotontti (AP) tontti 46154/10, jonka rakennusoikeus 380 k-m<sup>2</sup>.

Tontti soveltuu kokonsa ja sijaintinsa puolesta hyvin ryhmärakennuttamiseen. Tontti esitetäänkin varattavaksi ryhmärakennuttamiseen ja se on tarkoitus sisällyttää vuoden 2014 syksyllä järjestettävään ryhmärakennuttamishankkeille suunnattuun tonttihakuun.

## **2.16. MELLUNKYLÄ, 47214/3-7**

Mellunkylän erillispientalotonteille 47214/3-7 (yht. 1650 k-m<sup>2</sup>) ei löytynyt hakijoista tontinvaraajaa. Tontit esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun varausesityksen valmistelua varten. Tällöin kaikilla kiinnostuneilla on mahdollisuus hakea tontteja ja tontinvarauksesta päättää aikanaan kiinteistölautakunta.

### **2.16.1. MELLUNKYLÄ, VUOKKINIEMENKADUN ALUE, 47299/1-9, 47300/1-18**

Mellunkylän lämpövoimalan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11810. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella 25 kaupunkipientalotonttia (yht. 3 530 k-m<sup>2</sup>) sekä yksi pientalotontti 47299/1, jonka rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Toisiinsa kytkettyjä kaupunkipientalotontteja (ns. town-house) on tällä hetkellä kaavoitettuna runsaasti ja niitä kaavoitettaneen tulevaisuudessa runsaasti lisää mm. Östersundomin alueelle. Kaupunkipientalotontit ovat osoittautuneet markkinoitavuudeltaan ja rakennettavuudeltaan haastaviksi. Kaupunkipientalotonttien rakentamisen edistämiseksi olisi tärkeää kehittää uusia toteutustapoja ja toteutusmalleja. Yksi keskeinen tekijä olisi valmistalomalliston kehittäminen kaupunkipientalorakentamiseen, joka helpottaisi tonttien rakentamista ja edistäisi todennäköisesti näin myös tonttien kysyntään.

Po. tontit esitetäänkin varattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jonka tavoitteena on kehittää kaupunkipientalotontti konseptia ja tonttien toteutusta mm. valmistalomalleja luomalla. Menettelyn houkuttelevuuden kannalta nämä tontit on syytä toteuttaa sääntelemättömänä tuotantona.

### **2.16.2. MELLUNKYLÄ, MELLUNKYLÄN KESKUSTAN ALUE, 47329/2**

Mellunkylän keskustan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12026. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin- ja liikera kennusten tontti (AL 47329/2, jonka rakennusoikeus on 8 250 k-m<sup>2</sup>). Kyseinen tontti on ollut aiemmin varattuna asuntotuotanto-

toimistolle, mutta se on keväällä 2014 ilmoittanut luopuvansa varauksesta. Att:n ilmoituksen mukaan tontti ei sovellu ARA-vuokratuotantoon eikä Hitas-omistusasuntotuotantoon tontin rakentamiseen liittyvien haasteiden ja kustannuspaineiden vuoksi.

Fira Oy ja Nordic Rael Esatate Partners ovat hakeneet po. tontin varaamista vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Fira Oy on keskisuuri rakennusliike, joka on siirtynyt toimitilarakentamisesta myös asuntojen toteutukseen. Nordic Rael Esatate Partners on sijoitusrahastotoimintaa harjoittava yritys, jolla sekä toimitiloja että asuntoja käsittäviä rahastoja.

Po. tontti on rakennettavuudeltaan haastava ja toteutus vaatii muun ohella laajoja sopimusjärjestelyjä. Tontti on tarkoituksenmukaista varata rakennusliikkeen ja sijoittajatahon muodostamalle konsortiolle, jolloin konsortiossa on sekä rakennus- että rahoitusalan osaamista. Yleisessä tonttihaussa po. tonttiin kohdistui vain vähän kiinnostusta ja tontti esitetäänkin nyt varattavaksi Fira Oy:lle sekä Nordic Rael Esatate Partners Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontille tulee varausehtojen mukaan toteuttaa kaupungin niin vaatiessa liityntäpysäköintipaikkoja. Varausehtojen mukaan varauksensaaja on myös tietoinen, että tontille osoitettu liikerakennus on varattu HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle.

### **2.16.3. MELLUNKYLÄ, KIVIKON ALUE, 47355/1 ja 47350/1**

Mellunkylän Kivikon alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11860. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontti (A) 47355/1, jonka rakennusoikeus on 560 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen tontti (AK) 47350/1, jonka rakennusoikeus on 5 400 k-m<sup>2</sup>.

Jyränoja Oy on hakenut kaupungilta tonttia. Yritys on pieni rakennusalan yritys, joka on keskittynyt muutaman asunnon käsittevien kohteiden toteuttamiseen. Tonttiin 47355/1 ei kohdistunut yhtään hakemusta. Tontti soveltuu kuitenkin hyvin Jyränoja Oy:n kaltaiselle pienelle toimijalle ja hakemukseen sekä neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että po. tontti varattaisiin mainitulle yritykselle sääntelemättömien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Alueen asuntojen alhaisen markkinahintatason vuoksi Hitas-sääntelyllä ei po. alueella ole todennäköisesti juuri vaikutusta eikä se siten ole tarpeen.

Tontti 47350/1 esitetään varattavaksi kohtuuhintaisen kerrostalorakentamisen kehittämishanketta varten. Tontin varaaja on tarkoitus valita vitasuunnitelmien/projektisuunnitelman perusteella mahdollisten neuvotteluiden jälkeen. Menettelyn tavoitteena on tutkia ja kehittää rakentamisen kustannustehokkuutta ja kohtuuhintaista asumista. Menettely on tarkoitus järjestää yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n sekä RAKLI:n kanssa. Tontti toteutettaisiin sääntelemättömänä tuotantona tai ns. hintakontrolloituna tuotantona.

## **2.17. LAAJASALO, 49080/11 ja 13 sekä 49076/16**

Laajasalon alueelle on laadittu täydennysrakentamisen mahdollistama asemakaavan muutosehdotus nro 12228. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontit (AK) 49080/11 ja 13 (yht. 11 940 k-m<sup>2</sup>) sekä 49076/16, jonka rakennusoikeus on 8 600 k-m<sup>2</sup>.

Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen edistämiseksi tontit 49080/11 ja 13 esitetään varattavaksi Att:lle. Tontit sijoittuvat alueelle jolla on jo nykyisellään runsaasti ARA-vuokratuotantoa. Lisäksi Hekan hallinnoimalle tontille on täydennysrakentamisen johdosta todennäköisesti tulossa lisää ARA-vuokratuotantoa. Alueen asuntokannan tasapainottamiseksi po. tontit on syytä varata välimuodon tuotantoon. Tontti 49080/11 muodostuu vanhasta liikerakennusten tontista, joka on vuokrattu Suomen Lähikauppa Oy:lle. Tontilla sijaitsee vanha huonokuntoinen liikera kennus, jossa toimii mm. Siwa. Tonttiosasto on neuvotellut Suomen Lähikauppa Oy:n kanssa järjestelystä, jossa vanha maanvuokrasopimus päätettäisiin, vanha rakennus purettaisiin ja rakennettavan kerrostalon kivijalkatiloihin toteutettaisiin tilat päivittäistavarakaupalle asemakaavan osoittamalla tavalla. Nämä tilat osoitettaisiin Suomen Lähikauppa Oy:lle. Po. järjestelyä koskevat ehdot esitetään otettavaksi varausehtoihin.

Tontti 49076/16 esitetään puolestaan varattavaksi kohtuuhintaisen kerrostalorakentamisen kehittämishanketta varten. Tontin varaaja on tarkoitus valita vitasuunnitelmien/projektisuunnitelman perusteella mahdollisten neuvotteluiden jälkeen. Menettelyn tavoitteena on tutkia ja kehittää rakentamisen kustannustehokkuutta ja kohtuuhintaista asumista. Menettely on tarkoitus järjestää yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n sekä RAKLI:n kanssa.

Tontti toteutettaisiin sääntelemättömänä tuotantona tai ns. hinta-kontrolloituna tuotantona.

### **2.17.1. LAAJASALO, BORGSTRÖMINMÄKI, 49057/4 ja 49057/5**

Laajasalon Borgströminmäen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12000. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-kerrostalojen tontit 49057/4 (4 900 k-m<sup>2</sup>) ja 49057/5 (3700 k-m<sup>2</sup>).

Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi tontti 49057/4 esitetään varattavaksi valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

VVO Kodit Oy on hakenut kaupungilta tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tontille 49057/5 on osoitettu asemakaavassa suuri 600 k-m<sup>2</sup> laajuinen liiketila, jonka toteuttaminen olisi Kruunuvuorenrannan palveluiden saatavuuden parantamiseksi tärkeää. Liiketilojen korkeasta suhteellisesta osuudesta johtuen po. tontti soveltuu heikosti säänneltyyn tuotantoon ja omistusasuntotuotantoon ja tontti on taloudelliselta toteutettavuudeltaan varsin haastava. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen po. tontti esitetään varattavaksi VVO Kodit Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle ja varauksensaaja olisi varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehtojen mukaan tontille osoitetut liiketilat tulisi toteuttaa päivittäistavarakaupalle, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

### **2.17.2. LAAJASALO, HAAKONINLAHTI I, 49271/1, 49271/2, 49271/6 ja 49271/4**

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12010. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-kerrostalojen tontit (AK) 49271/1 (5 000 k-m<sup>2</sup>) ja 49271/2 (4 300 k-m<sup>2</sup>) sekä erityisasumisen tontti (AKS) 49271/6 (4 000 k-m<sup>2</sup>) ja asuinrakennusten tontti (A) 49271/4 (900 k-m<sup>2</sup>).

Tontti 49271/1 esitetään Att:n tuotantotavoitteiden toteutumisen tukemiseksi varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon.



AVAIN Asumisoikeus Oy on hakenut kaupungilta tonttia kuulo-, näkö- ja liikuntarajoitteisille senioreille suunnattuun asumisoikeustuotantoon. Eritysasumiseen tarkoitettu tontti 49271/6 soveltuu hyvin mainittuun tuotantoon ja tällaisena hanke monipuolista Kruunuvuorenrannan asuntotarjontaa, joka on painottunut hyvin vahvasti ns. normaaliin asuntotuotantoon. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen po. tontti esitetäänkin varattavaksi AVAIN Asumisoikeus Oy:lle mainittuun tarkoitukseen. Varauksensaaja olisi varausehtojen mukaan velvollinen antamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen siitä, miten kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitu kuulo-, näkö- ja liikuntarajoitteiset asukkaat.

EKE-Rakennus Oy on hakenut kaupungilta tonttia ns. uusLoft hanketta varten, jossa asunnot toteutetaan loft-ajatuksen mukaisesti korkeina raakatiloina ja asukkaat vastaavat itse asuntojen parvien ym. toteuttamisesta.

Kruunuvuoren alueen asuntotonttien varaukset ovat jo edellä mainitulla tavalla keskittyneet voimakkaasti ns. tavanomaiseen asuntotuotantoon eikä alueella ole vireillä esim. kehittämishankkeita. Mainitunlainen hanke monipuolista Kruunuvuorenrannan projektialueen asuntotarjontaa ja loisi osaltaan positiivista imagoa alueelle. EKE-Rakennus Oy on keskisuuri rakennusliike, jolle kaupunki ei ole aiemmin varannut tonttia. Kyseessä olisi sitten uusi toimija Helsingissä. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että EKE Rakennus Oy:lle vartaisiin tontti 49271/2. Tontti toteutettaisiin hintakontrolloituna tuotantona, eli kaupunki sääntelisi asuntojen ensimyyntiä myyntihinnan. Koska asukkaat vastaisivat asuntojensa varustamisesta ja sisustamisesta, ei tontilla ole syytä kuitenkaan noudattaa Hitas-sääntelyä. Vastaavaa menettelyä on noudatettu aiemmissa uusLoft-hankkeissa.

Tontti 49271/4 soveltuu kokonsa puolesta hyvin ryhmärakennuttamiseen. Tontti esitetäänkin varattavaksi luovutettavaksi ryhmärakennuttamishanketta varten. Tontti sisällytettäisiin syksyn 2014 aikana järjestettävään ryhmärakennuttamishankkeille suunnattuun tonttihakuun. Tontti sijoittuu erinomaiselle paikalle merenläheisyyteen ja se onkin syytä tonteuttaa Hitas-tuotantona.

### **2.17.3. LAAJASALO, HOPEALAAKSO/KAITALAHTI, korttelit 49178,49180, 49181, 49182 ja 49184**

Laajasalon Hopealaakson ja Kaitalahden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11950. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä 40 erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 110 k-m<sup>2</sup>. Tontit sijoittuvat erinomaiselle paikalle olemassa olevan pientaloalueen viereen.

Kiinteistöviraston tonttiosaston näkemyksen mukaan po. tontit tulevat todennäköisesti olemaan erityisen kysytyjä ja tällaiset tontit on syytä luovuttaa myymällä. Tontit esitetäänkin varattavaksi hintakilpailua varten. Varausesitys monipuolistaisi pientalotonttien luovutustapoja sillä valtaosa kaupungin omakotitalotonteista luovutetaan nykyisellään vuokraamalla siten, että tonttien saajat valitaan arvonnalla. Varausesitys tukee osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

### **2.18. VUOSAARI, KESKI-VUOSAARI, 54052/6**

Keskivuosaaren alueelle on laadittu kaavamuutos nro 11953. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erityisasuntojen tontti (AKS) 54052/6. Tontti on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu ensisijaisesti senioriasuntoja varten.

Graniittiholvi Oy on hakenut kaupungilta tonttia senioriasuntoja varten. Yritys on uusi kiinteistörahastojen hallinnointiin keskittyvä yritys, jolle kaupunki ei ole aiemmin varannut tonttia. Kyseessä olisi siten uusi rakennusalan toimija. Tontti esitetäänkin varattavaksi Graniittiholvi Oy:lle vapaarahoitteisten senioreille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

#### **2.18.1. VUOSAARI, OMENAMÄKI, PIENTALOT**

Vuosaaren Omenamäen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 10955. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella yhteensä 22 erillispientalotonttia (AO), joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 720 k-m<sup>2</sup>.

Omenamäen alueen asemakaava on tullut voimaan jo 2002. Alueen muu tontit on jo rakennettu. Nyt puheena olevat erillispientalotontit ovat olleet aiemmin varattuna Att:lle, mutta Att on sittemmin luopunut varauksista mm. kyseisten tonttien heikoista pohjarakentamisolosuhteista johtuen. Tonttiosasto ei ole Att:n

luopumisen jälkeen onnistunut löytämään tonteille toteuttaa ja tontit ovat olleet rakentamattomina jo vuosia. Tontteihin ei kohdistunut nyt käsiteltävässä yleisessä tonttihaussa yhtään hakemusta.

Mittakodit Oy on hakenut kaupungilta tontteja sääntelemättömään pientalotuotantoon. Kaupunki on aiemmin vuonna 2013 varannut yritykselle kaksi rakennettavuudeltaan vaativaa tontti Länsi-Pakilan alueelta. Yritys on vienyt sille varattujen tonttien toteutusta aktiivisesti eteenpäin ja molemmat tontit ovat nyt jo rakenteilla. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että po. Vuosaaren Omenamäen tontit varattaisiin Mittakodit Oy:lle sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tällä tavoin tontit voidaan luovuttaa myymällä ja maaperän rakennettavuudesta johtuvat lisäkustannukset voidaan tarvittaessa huomioida tonttihinnoittelussa. Tonttien varaaminen kokonaisuudessaan yhdelle toteuttajalle on perusteltua, jotta mahdollisesti vaadittavat esirakentamistoimenpiteet voidaan toteuttaa suurempana kokonaisuutena ja tonttien heikosta maaperästä johtuvat kustannukset (esim. esirakentamistoimenpiteet) voidaan pyrkiä tällä tavoin minimoimaan.

Tontit eivät todennäköisesti tule toteutumaan nykyisen kaavamukaisina suurina erillispientaloina, vaan tonttien rakentuminen edellyttää poikkeamista kaavasta. Varauksensaaja olisikin velvollinen tutkimaan tonttien toteuttamista esim. paritalohankkeena.