



§ 624

Asuntotonttien varaaminen Rakennusliike Reponen Oy:lle, Siklatilat Oy:lle ja Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle (Oulunkylä, tontit 28141/2 ja 28135/1)

HEL 2019-006165 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (Y-tunnus 0900841-2) sekä Jukivest Oy:lle (Y-tunnus 1635689-6) /AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle (Y-tunnus 2172875-4) Oulunkylästä kaksi tonttia asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaiset asuntotontit (AK) 28141/2 (pinta-ala 7554 m², rakennusoikeus 11 850 k-m²) ja 28135/1 (pinta-ala 2186 m², rakennusoikeus 1700 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteiden 4 ja 5 mukaisia ehtoja ja ohjeita.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta ja sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hitas-hintakontrolloidut varausehdot
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.09.2019

Asia/22

täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017, 396 § hyväksynyt Oulunkylän Käs-kynhaltijantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445, joka on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaava ja asemakaavan muu-tos koskee Oulunkylän Käs-kynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita. Kaavan tavoitteena on luoda Käs-kynhaltijantiestä viihtyisää, tiiviistä ja elävää katuypäris-töä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryh-teydet ympäröiville asuinalueille. Hakijoille esitetään kahden tontin va-raamista kaavamuutos alueelta kolmen erillisen Kehittyvä kerrostalo -hankkeen toteuttamiseksi.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Helsingin kaupungin vuonna 2009 perustama Kehittyvä kerrostalo -oh-jelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin tek-nisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja raken-tamisprosessin kehittämistarpeisiin. Ohjelma tarjoaa rakennuttajille ti-laisuuden kokeilla uutta ja saada kaupungin asiantuntijoiden tukea ke-hitystyöhön. Lisäksi se tarjoaa näkyvyyttä kehittämishankkeelle. Asuk-kaille ohjelma tarkoittaa uusia asumisen vaihtoehtoja ja tarjoaa esi-merkkejä kerrostaloasumisen laadun parantamiseen. Ohjelmaan voi hakea mukaan jatkuvalla haulla.

Hankkeiden kuvaus

Ohjelmaan on 14.6.2016 hyväksytty Rakennusliike Reponen Oy:n "Elävä talo" -kehittämishanke, 3.10.2017 Siklatilat Oy:n "Tulevaisuuden puukerrostalo" -kehittämishanke sekä 12.1.2018 Jukivest Oy:n/Avarrus Arkkitechdit Oy:n kehittämishanke massiivitiilirunkoisesta kerrostalosta painovoimaisella ilmanvaihdolla.

Rakennusliike Reponen Oy:n "Elävä talo" -kehittämishankkeen tavoit-teena on tilallisesti aikaa kestävä, asukkaiden erilaistuvia sekä omaehtoisia tarpeita palveleva rakennuskanta. Elävässä talossa asuntojen koot ja niiden tilaratkaisut ovat helposti muunneltavissa koko rakennuk-sen elinkaaren ajan ilman, että asuntojakauma ja tilaratkaisut missään vaiheessa sidotaan lopullisesti kiinni tiettyihin asuntokokoihin ja käyttö-tapoihin. Asunnot koostuvat omalla sisäänkäynnillä varustetuista tilayk-



siköistä, joita voi yhdistellä ja eriyttää erilaisiksi asunnoiksi pienasunnoista isoiksi asunnoiksi ja toisinpäin, tai vaikkapa yhteisöasunnoiksi ja osin esim. työtiloiksi sekä sivuasunnoiksi. Asukkaalla/rakennuksen haltijalla on mahdollisuus määritellä asuntojen tilajärjestelyt ja muutokset hyvinkin omaehtoisesti pienillä resursseilla kulloisiakin tarpeita peilaten.

Elävän talon asukkaita palveleva tilankäytön joustavuus on saatu aikaiseksi uudella patentoidulla rakennusjärjestelmällä, jossa talotekniikka ja rakennuksen kantavat rakenteet on yhdistetty uudella tavalla. Järjestelmä ei sido ulkoarkkitehtuuria ja tilasuunnittelua. Tilat voivat pääsääntöisesti erikoistua miksi tahansa huonetilaksi ja muutokset ovat helppoja ja tarvittaessa myös palautuvia. Tekniikkaelementit luovat myös helposti muunneltavan tilapotentiaalin myöhemmille teknisille muutoksille. Putkiremontit helpottuvat oleellisesti ja niiden frekvenssi pitenee.

Siklatilat Oy:n "Tulevaisuuden puukerrostalo" -hankkeessa tavoitteena on selvittää puukerrostalorakentamisen ja -asumisen sosiaaliset, tekniset ja taloudelliset vetovoimatekijät sekä liiketaloudellisesti paras tapa lisätä puukerrostalojen rakentamista.

Jukivest Oy:n/Avarrus Arkkitehdit Oy:n hankkeessa rakennetaan kerrostalo, jossa käytetään valikoituja perinteisiä teknisiä ratkaisuja yhdessä uusimman tekniikan sekä raikkaan modernin arkkitehtuurin kanssa. Koeteltuina ratkaisuinä tutkitaan massiivitiilirungon sekä painovoimaisen ilmanvaihdon mahdollisuuksia uudisrakentamisessa. Tavoitteena on saada aikaiseksi energiatehokas ja kestävä rakennus, joka minimoi rakennuksesta asukkaiden terveydelle aiheutuvia haittoja.

Kaikki hakijat ovat esittäneet selvityksen taloudellisista ja muista resursseistaan hankkeiden toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 1	Tontti 2
Asemakaava nro/työnimi	Käskynhaltijantien asemakaava 12445	Käskynhaltijantien asemakaava 12445
Asemakaavan lainvoimaisuus	13.12.2018	13.12.2018
Käyttötarkoitus	(AK)	(AK)
Osoite	Käskynhaltijantie	Kivalterinpolku
Tontti nro	28141/2	28135/1
Kiinteistötunnukset	91-28-141-2	91-28-135-1
Pinta-ala	7554 m ²	2186 m ²
Rakennusoikeus	11 400 + 450 k-m ²	1 700 k-m ²

Tonttien varaaminen



16.09.2019

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § päättänyt Helsingin tontinluovutusta koskevista linjauksista sekä niitä tarkentavista soveltamisohjeista. Linjausten mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa. Esitys perustuu hakemusten tietoihin ja Kehittyvä kerrostalo -prosessissa käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteita, mutta myös asuntotonttien luovutukselle asetettuja asuntotuotantoa edistäviä sekä asuntopoliittisia tavoitteita. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja hankkeiden ottaminen osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa mahdollistaa tonttien suoravaruksen yleisten hakujen sijaan.

Varausehdot

Erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa. Työryhmässä ovat edustettuina kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun lisäksi muun muassa asemakaavapalvelu, rakennusvalvontapalvelu, asuntotuotantopalvelu sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti.

Yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot, hintakontrolloitua omistusasumista koskevat varausehdot sekä toimintaohjeen rakennuttajille.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta ja sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hitas-hintakontrolloidut varausehdot
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 333

HEL 2019-006165 T 10 01 01 00

Käskynhaltijantie/Mestarintie/Kivalterinpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (Y-tunnus 0900841-2) sekä Jukivest Oy:lle (Y-tunnus 1635689-6) / AVAR-RUS Arkkitehdit Oy:lle (Y-tunnus 2172875-4) varataan Oulunkylästä kaksi tonttia asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaisesti suunnitellut asuntotontit (AK) 28141/2 (pinta-ala 7554 m², rakennusoikeus 11 850 k-m²) ja 28135/1 (pinta-ala 2186 m², rakennusoikeus 1700 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566