



## § 426

### Asuntotontin varaaminen Asunto Oy Helsingin Kommodorille kehittämishanketta varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20070/1)

HEL 2015-008640 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Asunto Oy Helsingin Kommodorille Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari, Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1, pinta-ala 1 941 m<sup>2</sup>, os. Bahamankatu) ja Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille 20070/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään asuinkerrostalojen rakennussuunnitteluratkaisujen vaikutusta energiankulutukseen, lämpöviihtyvyyteen ja luonnonvalo-olosuhteisiin kantakaupunkimaisessa asuinympäristössä varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hakemuksen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman mukaisen tutkimuksen sekä raportoimaan tuloksista esitetyllä tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen raportoimaan kaupungille mittausanturein tapahtuvan energiankulutuksen ja -tuotannon seurannan tuottamasta datasta sekä asukastytyväisyysseurannan datasta tiedot vähintään kolmen (3) vuoden ajalta kohteen valmistumisen jälkeen.

3



02.05.2016

Kaj/2

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnitelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosastolla.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia asunto-tonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausehtoja sekä liitteenä 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan tarvittaessa tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kehittyvä kerrostalo lisäehdot
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueen lisäehdot
- 4 Tonttiosaston toimintaohje
- 5 Kopio asemakaavasta nro 12270
- 6 Sijaintikartta
- 7 Tutkimussuunnitelma

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Asunto Oy Helsingin Kommodori

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

**Postiosoite**

PL 10  
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



Rakennusliike Reponen Oy

Liite 6  
Liite 7  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

SVK Yhtymä Oy on esittänyt kaupungille, että Jätkäsaaren tontti 20070/1 varattaisiin yhtiön perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Helsingin Kommodorille kehittämishanketta varten. Hankkeen lähtökohtana on energiatehokkaiden ja valoisien kerrostalojen ja -asuntojen suunnittelu ja toteutus. Asunto Oy Helsingin Kommodori on perustettu SVK Yhtymä Oy:n ja Rakennusliike Reponen Oy:n yhteistä hanketta varten, jossa Rakennusliike Reponen Oy on pääurakoitsija ja tulevat asunnot omistaa SVK Yhtymä Oy:n perustama Asunto Oy Helsingin Kommodori.

Koko SVK Yhtymä Oy:n asuntokanta siirtyi huhtikuun puolivälissä tehdyllä kaupalla Sato Oyj:lle. Kaupan ulkopuolelle jäänyt Propertos Rakennuttaminen Oy, joka hakuvaiheessa oli SVK-konsernin osana, on perustanut Asunto Oy Helsingin Kommodorin ja jatkaa hankkeen eteenpäin vientiä omana yhtiönään hakemuksessa kuvatulla tavalla ja sen ehtoja noudattaen.

Hankkeessa tarkastellaan vaativan energiatehokkuustavoitteen (E=90) ja laadukkaiden luonnonvalo-olosuhteiden toteuttamista kantakaupunkimaisessa umpikorttelirakenteessa. Tarkoituksena on toteuttaa Suomen ensimmäinen lähes nollaenergiakerrostalo. Energiatehokkuustavoitteella ennakoidaan tulevaa säädosohjauksen kehitystä. Hankkeeseen sisältyy kattava ja moniulotteinen tutkimus ja tutkimustulosten raportointi.

Edellä mainituin perustein esitetään tonttia 20070/1 varattavaksi kehittämishankkeeseen Asunto Oy Helsingin Kommodorille. Esitys tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista erityisesti energiatehokkaan ja monipuolisen rakentamisen edistämisen osalta. Han-



ketta on työstetty Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa, ja työryhmä on antanut puoltavan lausunnon toteutuksesta. Hanke esitetään toteuttavaksi vapaarahoitteisena vuokrakohteena ja tontti luovutettavaksi myymällä käypään arvoon. Siten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Myytävälle tontille rakennettavat asunnot tulee pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

SVK Yhtymä Oy pyysi 8.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi perustettavalle yhtiölle Asunto Oy Helsingin Kommodorille asuntotontin 20070/1 energiatehokasta ja valoisaa kaupunkikerrostaloa tutkivaan kehittämishankkeeseen.

### Asemakaava- ja perustiedot

Varaushakemuksen kohteena oleva tontti 20070/1 on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 200 k-m<sup>2</sup>. Kopio asemakaavasta on liitteenä 5 ja sijaintikartta liitteenä 6.

### Tontin varaaminen

SVK Yhtymä Oy yhdessä Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa on esittänyt kaupungille tonttia 20070/1 varattavaksi energiatehokkaiden ja valoisien kaupunkikerrostaloasuntojen suunnittelua ja toteuttamista varten. Kyseessä on poikkeuksellisen laaja-alainen kehittämishanke, jossa seurataan lähes nollaenergiarakentamiseen ohjaavan lainsäädännön valmistelua ja käyttöönottoa. Pääurakoitsija on Rakennusliike Reponen Oy, joka on tutkinut ja toteuttanut energiatehokasta rakentamista vuodesta 2001. Toteutettava rakennus hyödyntää kyseisen yrityksen kokemusta energiatehokkaasta kerrostalorakentamisesta. Tutkimussuunnitelma on liitteenä 7.

Hankkeessa tarkastellaan vaativan energiatehokkuustavoitteen ja laadukkaiden luonnonvalo-olosuhteiden toteuttamista kantakaupunkimaisessa umpikorttelirakenteessa. Tulevaa määräystasoa ennakoiden rakennuksen E-lukutavoitteeksi asetetaan 90 (varauspäättökseen tekohekellä voimassa olevan säädöstason mukainen E-luku). Luonnonvalo-olosuhteiden osalta tarkastellaan energiatehokkuustavoitteen (mahdolliset rajoitukset ikkunapinta-alalle) ja kaupunkirakenteen (tiivis umpikorttelirakenne, vastapäätä 16-kerroksinen tornitalo) asettamia reunaehtoja. Hankkeessa kuvataan tarkoituksenmukainen tavoitetasojen asettamista luonnonvalo-olosuhteille sekä parvekevyöhykkeen vai-



kutus energiatehokkuuteen ja arkkitehtonisiin ja kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin rinnastaen ratkaisuja perinteiseen kaupunkikerrostaloon.

Viranomaismääräysten näkökulmasta hankkeella on merkittävä yleistä tietoisuutta lisäävä ja alaa edistävä vaikutus. Hankkeessa tutkitaan, miten määräykset vaikuttavat ja ohjaavat rakentamista ja onko rakentaminen mahdollista tehdä lähtökohtaisesti energiatehokkaana. Ympäristöministeriön mukana olo mahdollistaa energiatehokkuutta koskevan lainsäädännön valmistelun ja käyttöönoton seuraamisen lähietäisyydeltä. Hankkeessa voidaan reagoida mm. lausuntokierroksella esiin nouseviin kysymyksiin.

Hankkeeseen liittyy tutkimus, joka tuottaa uutta tietoa asuinkerrostalojen rakennussuunnitteluratkaisujen vaikutuksesta energiankulutukseen, lämpöihtiivyyteen ja luonnonvalo-olosuhteisiin kantakaupunkimaisessa asuinympäristössä. Tutkimuksen toteutuksesta vastaa Arkkitehtuuri-toimisto Kimmo Lylykangas Oy. Tutkimusosion tulokset vaikuttavat suoraan suunniteltavan rakennuksen ratkaisuihin. Hankkeen tulokset kootaan raportiksi, jossa esitetään johtopäätökset toteutetuista tarkasteluista sekä kuvataan mahdolliset tuloksista johdettavissa olevat yleisemmät suunnitteluperiaatteet, kuten uudet ratkaisut sekä mahdolliset uudet tutkimus- ja tuotekehitystarpeet. Raportointi valmistuu samassa tahdissa kuin toteutettava rakennus.

#### Sijainti ja hallintamuoto

Kehittämishanke sisältää rakennuskustannuksia olennaisesti nostavia tekijöitä, minkä johdosta hankkeen olisi lähtökohtaisesti sijaittava taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden mahdollistavalla alueella. Jotta kehittämishanke saadaan toteutettua ja siitä saatavat merkittävät tutkimustulokset hyödynnettyä, tulee kohteen olla alueen kiinnostavuuden ja markkinoitavuuden sekä hallinta- ja rahoitusmuodon suhteen otollinen. Tästä johtuen hanke esitetään toteutettavaksi Jätkäsaareen vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitettu tontti tulotaiisiin luovuttamaan myymällä käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

Tontin valintaan Jätkäsaaresta vaikuttaa osaltaan se, että kyseisen tontin ominaisuudet sopivat hyvin tutkimushankkeeseen. Hankkeen kannalta on olennaista, että tontti sijoittuu asemakaavan mukaisesti umpikorttelirakenteeseen. Muita olennaisia tekijöitä ovat meren läheisyys ja sen vaikutus mm. tuulisuuteen ja ilmastokosteuteen sekä kantakaupunkimaisuus.

#### Perustelut kehittämishankkeiden erillisvarauksille

**Postiosoite**

PL 10  
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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Lähtökohtaisesti kaupunki varaa asuntotontit yleisten tontinvarauskierrosten ja näitä täydentävien julkisten ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyjen sekä muiden yleisten tonttihakujen perusteella. Tällöin varauksensaajat valitaan saatujen hakemusten perusteella. Perustellusta syystä kaupunki voi poiketa normaalista tontinvarausmenettelystä ja päättää tontin varaamisesta suoravaruksena ilman kaikille avointa hakumenettelyä, kuten nyt esitetään tehtäväksi.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa linjataan kaupungin asunto- ja maapoliittiset periaatteet ja tavoitteet. Yksi tavoitteista on asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen. Asuntorakentamisen kehittämisen tukemiseksi perustettu Kehittyvä Kerrostalo -ohjelma mahdollistaa systemaattisen kehittämisen sekä tulosten hyödyntämisen tulevissa hankkeissa. Asuntorakentamisessa pyritään edistämään muun muassa energiatehokkuutta, erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista.

Perusteltuna syynä erillisvarauksen tekemiselle voidaan tässä tapauksessa pitää kaupungin asunto- ja maapoliittisten tavoitteiden mukaisten kehittämishankkeiden edistämistä. Hanketta on työstyetty Kehittyvä Kerrostalo -työryhmän ohjauksessa jo pidemmän aikaa, ja työryhmä on antanut puoltavan lausunnon hankkeen toteuttamisesta. Voidaan pitää varsin epätodennäköisenä, että yhtä laaja ja rakennusalaan yleisellä tasolla liittyvä tutkimus- ja kehittämishanke voitaisiin osoittaa tontille yleisen tontinvarauskierroksen kautta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kehittyvä kerrostalo lisäehdot
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueen lisäehdot
- 4 Tonttiosaston toimintaohje
- 5 Kopio asemakaavasta nro 12270
- 6 Sijaintikartta
- 7 Tutkimussuunnitelma

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Postiosoite**  
PL 10  
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



## Otteet

### Ote

Asunto Oy Helsingin Kommodori

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Rakennusliike Reponen Oy

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 154

HEL 2015-008640 T 10 01 01 00

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa SVK Yhtymä Oy:n perustamalle Asunto Oy Helsingin Kommodorille (Y-tunnus 2747328-9) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari, Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1, pinta-ala 1 941 m<sup>2</sup>, os. Bahamankatu) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontille 20070/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään asuinkerrostalojen rakennussuunnitteluratkaisujen vaikutusta energiankulutukseen, lämpöviihtyvyyteen ja luonnonvalo-olosuhteisiin kantakaupunkimaisessa asuinympäristössä varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hakemuksen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman mukaisen tutkimuksen sekä raportoimaan tuloksista esitetyllä tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen raportoimaan kaupungille mittausanturein tapahtuvan energiankulutuksen ja -tuotannon seurannan tuottamasta datasta sekä asukastyytyväisyysseurannan datasta tiedot vähintään kolmen (3) vuoden ajalta kohteen valmistumisen jälkeen.

3

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiasastolla.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 1 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia asuntotonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausehtoja sekä liitteenä nro 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiasaston toimintaohjetta.

Lopuksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä





02.05.2016

Kaj/2

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
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