



## § 534

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntoreformitonttien varaamiseksi A-Kruunu Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Pasila, Postipuisto, tontit 17130/1 ja 2)**

HEL 2021-010463 T 10 01 01 00

Kustinpolku

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa yhteisesti A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) Pasilan Postipuiston tontit 17130/1 ja 2 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontit (AK) 17130/1 (pinta-ala 1 778 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>) ja 17130/2 (pinta-ala 2 879 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 7 300 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaajien yhteistyökumppanina toimii JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, soveltuvin osin liitteen 5 mukaisia Kehittyvä Kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja sekä liitteen 6 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (25.5.2018).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla merkitä Helsingin kaupungin asuntotuotannon tontinvaraukset po. tontteihin päättyneeksi. (A1117-184 ja A1117-185)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

## **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Liitekartta                                |
| 2 | Sijaintikartta                             |
| 3 | Erytyiset varausehdot                      |
| 4 | Yleiset varausehdot                        |
| 5 | Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot |



6	Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
7	Hankkeen esittely
8	Hakemus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kymp/Make/MVJ	Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatonttien (AK) 17130/1 ja 2 varaamista Pasilan Postipuiston alueelta yhteisesti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen ja A-Kruunu Oy:lle valtion tukiemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontit tulee toteuttaa puurakentamisena. Varauksensaajien yhteistyökumppaniksi esitetään puurakentaja JVR-Rakenne Oy:tä. Varauksensaajien tulee toteuttaa hankkeet yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2019 Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 –kilpailun. Yhden kilpailun kortteleista (AK) 17130 osalta oli tarkoitus tutkia urbaanin puurakentamisen mahdollisuuksia. Kilpailun voittajatyöksi valikoitui ”Proosa”.



Tontit kuulutettiin haettaviksi vuoden 2019 varauskierroksen yhteydessä. Tontteihin kohdistui hyvin vähän kiinnostusta ja tonteille ei haussa löytynyt soveltuvaa rakennuttajaa. Tästä syystä tontit varattiin Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att). Att luopuu tontinvarauksista kilpailuttamiseen liittyvien ongelmien takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet yhteistyötä kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan kanssa. Kilpailun uskottavuuden vuoksi kilpailun voittaneelle ehdotukselle tulee luoda toteuttamisedellytykset.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytävät 17.9.2021 päivätyllä hakemuksellaan, että niille varataan Pasilan Postipuiston tontit 17130/1 ja 2 valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä 8.

### Taustaa

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2019 Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun. Kilpailu oli avoin arkkitehtuuri- ja ideakilpailu, jossa pyrittiin uudistamaan asuntosuunnittelussa vallitsevia käytäntöjä, sekä lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta ja asumisvaihtoehtoja asukkaille. Kilpailussa keskityttiin Helsingin asumisen haasteisiin, kuten laatuun sekä yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksiin tulevaisuuden asumisen ratkaisuissa.

Kilpailussa oli kaksi erillistä kategoriaa: asumisen kehittämisideat ja kohdekohtaiset suunnitelmat. Suunnitelmaosuudessa kilpailun tavoitteiden mukaisia ratkaisuja tuli soveltaa jollekin kolmesta eri puolella Helsinkiä sijaitsevista tonteista (Jätkäsaari, Meri-Rastila ja Pohjois-Pasila).

Yksi Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun kortteleista (AK) 17130 sijaitsee Pohjois-Pasilassa Postipuiston asemakaavan muutosalueella. Kyseisten tonttien osalta kilpailussa oli tarkoitus tutkia urbaanin puurakentamisen mahdollisuuksia, erityisesti umpikorttelissa sijaitsevien puurakenteisten lamellimuotoisten rakennusten osalta. Tavoitteena oli tehokkaasti monimuotoinen umpikorttelirakenne ja selkeästi rajatut katutilat.

Kilpailun voittajatyöksi valikoitui ”Proosa”, jota kilpailun arviointipöytäkirjassa kuvataan oivaltavaksi ratkaisuksi, jonka selkeä konsepti tuo uu-



den korttelimallin puurakenteiseen asuintaloon kaupunkiympäristöön. Suunnitelmassa kuvatut asuintornit ja niiden välissä olevat kapeat viherparvekkeet mahdollistavat luonnonvalon paistamisen korttelirakenteen sisälle, täyttäen samalla kaavan tavoitteen umpikorttelimallista. Ratkaisussa puu, yhdistettynä lasiseen viherparvekejulkisivuun, muodostavat luontevan yhdistelmän.

Po. tontit kuulutettiin haettavaksi asuntotonttien varauskierroksella 2019, jotta kilpailun voittaneelle ehdotukselle löydettäisiin toteuttaja. Tontteihin kohdistui poikkeuksellisen vähän hakemuksia ja haun kautta ei löydetty soveltuvaa kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajaa. Siten tontteja päätettiin esittää varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att).

Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019 (847 §) tontit Att:lle välimuodon asuntotuotantoon. Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikkö tarkisti 2.3.2020 (50 §) varausta siten, että tontin 2 hallinta- ja rahoitusmuoto muutettiin valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon.

Varaus Att:lle oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Att:n tuli tutkia edellytykset varaukselle hankintalain asettamissa rajoissa sekä toteutuskelpoisuuden kannalta. Mikäli edellytykset eivät täyty, on Att:lla oikeus luopua tontinvarauksesta ilman erillistä suostumusta. Mikäli ensimmäisessä vaiheessa asetetut edellytykset täyttyvät, on varauksen saaja velvollinen jatkosuunnittelussa toteuttamaan hankkeen yhteistyössä 'Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020' -kilpailun voittaneen ehdotuksen "Proosa" suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Att on selvittänyt edellytyksiä toteuttaa hanke kilpailuehdotuksen mukaisesti yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnittelijan kanssa. Att luopuu tontinvarauksista kilpailuttamiseen liittyvien ongelmien takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet varausehtojen mukaisesti kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan käyttämistä hankkeessa.

Asemakaava- ja tonttiedot



<b>Asemakaavatiedot</b>	
Asemakaava nro	12475
Asemakaava tullut voimaan	6.7.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Tonttitiedot, tontti 1</b>	
Osoite	Kustinpolku, Kuormakuja
Tontin nro	17130/1
Kiinteistötunnus	91-17-130-1
Pinta-ala	1 778 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	4 600 k-m <sup>2</sup>
<b>Tonttitiedot, tontti 2</b>	
Osoite	Kuormakatu, Kustinpolku
Tontin nro	17130/2
Kiinteistötunnus	91-17-130-2
Pinta-ala m <sup>2</sup>	2 879 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	7 300 k-m <sup>2</sup>

Postipuiston alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12475. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Postipuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 25.4.2018 ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 6.7.2018.

Postipuiston alue sijaitsee Metsäläntien eteläpuolella ja Veturitien länsipuolella rajoittuen lännessä Keskuspuistoon. Etelässä muutosalue rajautuu Ilmalan ratapiha-alueeseen. Kaavan tavoitteena on tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue umpikortteleineen, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Liike- ja työtilat sijoittuvat keskeisten katujen varsille asuinkerrostalojen ensimmäisten kerrosten monikäyttötiloihin.

Alueen omaleimainen kaupunkirakenne syntyy kolmesta kortteleita halkovasta erityyppisestä akselistä. Akselit kohtaavat alueen keskellä Rullakkotorilla, johon jatkossa tulee sijoittumaan asukkaiden yhteistilarakennus. Kaava-alueen korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia monimuotoisia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja, joiden välisiä rajoja ei aidata.

Tontin (AK) 17130/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin (AK) 17130/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 7 300 k-m<sup>2</sup>. Tontteja palvelevat autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17129 tontille 3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

#### Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää kaavatonttien 17130/1 ja 2 varaamista yhteisesti A-Kruunu Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle päätösehdotuksen mukaisesti.



Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tällaisia erityisiä perusteita ovat muun ohella, että tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire. Molemmat perusteet täyttyvät esitettävän varauksen osalta. Lisäksi varattavaksi esitettävät tontit on kertaalleen kuulutettu haettaviksi, jolloin soveltuvaa varauksensaajaa ei haun yhteydessä löydetty.

Jotta järjestetyn kilpailun uskottavuus säilyy, kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijalle tulee antaa mahdollisuus toteuttaa hanke kilpailun ehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Laadukasta ja oivaltavaa ehdotusta halutaan myös edistää ja siksi suunnittelijalle annettiin tilaisuus esittää määräaikaan mennessä uusi toteuttaja tai uudet toteuttajat tonteille sovituin reunaehdoin. Esille nousivat Asuntosäätiö ja A-Kruunu, jotka tontit-yksikkö arvioi sopiviksi toteuttajiksi tonteille.

Tontit-yksikkö neuvotteli aluerakentaminen-yksikön, asemakaavoituksen, Att:n, kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan, uusien esitettyjen varauksensaajien ja heidän yhteistyökumppaninsa kanssa tonttien toteuttamisesta voittajaehdotuksen mukaisesti.

Tontteja esitetään varattavaksi yhteisesti A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi.

Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta (11 900 k-m<sup>2</sup>) noin 40-60 % tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoina ja noin 40-60 % asumisoikeusasuntoina siten, että lopputulema on noin 100 %. Varauksensaajien tulee keskenään sopia tonttien käytöstä, tonttijaosta ja rakennusoikeuden jakamisesta edellä mainitut hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat huomioiden.

Tonteilla tulee edistää puurakentamista. Tästä syystä suunnittelija on yhteistyössä A-Kruunu Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n kanssa valinnut yhteistyökumppaniksi JVR-Rakenne Oy:n, joka on erikoistunut puurakentamiseen ja kehittänyt puukerrostalorakentamista.

Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun luonteen mukaisesti varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.



Varauksensaajien tulee varauspäätöksen mukaan ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin Postipuiston Pysäköinti Oy:n osakkeenomistajiksi siten, että tontti 17130/1 hankkii 31 velvoiteautopaikkaa ja tontti 17130/2 49 velvoiteautopaikkaa pysäköintiyhtiöstä tai siten, että tontit 17130/1 ja 2 hankkivat yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Varauksensaajat (tontin vuokralaiset) ovat velvolliset tekemään tonttikohtaisesti pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellä mainittujen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaajien tulee varauspäätöksen myötä sitoutua edellä mainitulla tavalla aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen (tontti LPA 17129/3) toteutukseen osallistumalla tontteja 17130/1 ja 2 palvelevien kaavan ja rakennusluvan mukaisten autopaikkojen kustannuksiin sekä pysäköintilaitoksen ylläpidon kustannuksiin. Autopaikat tullaan toteuttamaan pysäköintilaitokseen kaavan mukaisten autopaikkalaskelmien mukaisena ja tähän liittyvät tonttikohtaiset paikat tulevat tonttien 17130/1 ja 2 toteuttajien maksettaviksi.

Autopaikkojen kustannukset tullaan perimään tonttien 17130/1 ja 2 osalta edellä mainitulla tavalla kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintilaitoksen arvioitu rakentaminen käynnistyy tämän hetken arvion mukaan kesällä 2022.

Kohde tullaan ottamaan mukaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Tontteja esitetään varattavaksi 31.12.2022 saakka.

Varaus on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavoituksen kanssa. Varaus perustuu käytyihin neuvotteluihin sekä liitteen 7 mukaiseen esittelyyn. Varaus toteuttaa kaupungin suoravarauksille ja ko. alueelle asetut tavoitteet hallinta- ja rahoitusmuodon osalta. Lisäksi rakennettavan pysäköintitalon aikataulusta johtuen varauksella ja tonttien rakentumisella on erityinen kiire.

Edellä mainituilla perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

## Varausehdot



Päätösesityksessä tontinvarauksessa noudatettaisiin po. tontteja koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).

#### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
- 6 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 7 Hankkeen esittely
- 8 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaajat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2





05.10.2021

Asia/13

Kymp/Make/MVJ

Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kanslia/Taso/Meuronen, Ahlroos  
Kymp/Maka/Make/Asuntotontit/Kumara, Lukkarinen  
Kymp/Maka/Make/Maaomaisuustieto/Kumpula