

## HAKEMUKSET, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA TOIMENPITEISIIN

Seuraavat hakemukset eivät esittelijän käsityksen mukaan anna aiheutta toimenpiteisiin. Niiden osalta olisi syytä esittää kaupunginhallitukselle, että ne hylättäisiin. Kirjeet ovat tämän tekstin liitteinä.

- 1 KJ-Case Oy:n Tapulikaupungin tonttia 40121/1 koskevat hakemukset. (Kv 2006–243)

KJ-Case Oy hakee kirjeillään 6.2.2006 ja 21.12.2006 tonttia varattavaksi senioreille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Eteran omistukseen. Sama hakija haki tonttia vuonna 2005, mutta kaupunginhallitus hylkäsi hakemuksen.

Tapulikaupungin tontin kaavoitus on kesken, joten tonttia ei ole syytä vielä varata.

- 2 KJ-Case Oy:n Munkkiniemen tonttia 30041/20 koskeva hakemus. (Kv 2006–245)

KJ-Case Oy hakee kirjeillään 6.2.2006 tonttia varattavaksi senioreille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten Kuntien eläkevakuutuksen omistukseen.

Munkkiniemen tontin kaavoitus on kesken, joten tonttia ei ole syytä vielä varata. Kirjeessä mainittu muu tontti 30032/4 on jo vuokrattu uudelleen ja purku- ja rakennustyöt tontilla ovat käynnissä.

- 3 KJ-Case Oy:n Jätkäsaarta koskeva hakemus. (Kv 2006–246)

KJ-Case Oy hakee kirjeillään 6.2.2006 tonttia varattavaksi senioreille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten institutionaalisten sijoittajien omistukseen.

Jätkäsaaren kaavoitus on kesken, joten tontteja ei ole syytä vielä varata.

- 4 KJ-Case Oy:n Alppiharjun tonttia 12456/1 koskeva hakemus.  
(Kv 2006–248)

KJ-Case Oy hakee kirjeellään 6.2.2006 tonttia varattavaksi senioreille tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten OP-Eläkekassan, Kalliolan Senioripalvelusäätiö ja Sokeiden ystävät ry:n omistukseen.

Tonttia tarvitaan vielä toistaiseksi Linnanmäen pysäköintiin, joten tonttia ei ole syytä vielä varata.

- 5 KJ-Case Oy:n ehdotukset tonttikehityskohteista.  
(Kv 2006–249, 2006–2519)

Edellä olevien tontti- tai aluekohtaisten kirjeiden lisäksi KJ-Case Oy on lähettänyt saatekirjeet 6.2.2006 ja 21.12.2006 kuudesta tonttikehityskohteista, joita yhtiö haluaisi kaupungin varaavan toteutettavaksi eri institutionaalisten sijoittajien omistukseen.

Edellä on käsitelty viittä kohdetta koskevat kirjeet. Kuudes kohde on Maunula tontti 28342/2. Tätä tonttia esitetään varattavaksi OP-Eläkekassalle tavallisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Kaupungin noudattaman käytännön mukaan tonttia esitetään mieluiten varattavaksi suoran sille rakennettavan talon tulevalle omistajalle.

- 6 Vaihtoehtoisen ammattikoulun ja Saalem-seurakunnan Laajasalon tonttia 49066/1 koskevat kirjeet.  
(Kv 2006–1659 ja 2006–1622)

Vaihtoehtoinen ammattikoulu esittää kirjeessään 29.8.2006, että Sovinto ry:lle vuokratun Laajasalon tontin 49066/1 vuokrasopimusta jatkettaisiin perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on varattuna Sovinto ry:lle oppilasasuntolan rakennuttamista varten. Asuntola on kuitenkin toteutettu Näkövammaisten Keskusliiton entisiin tiloihin osoitteessa Hämeen tie 50.

Saalem-seurakunta esittää kirjeessään 28.8.2006 tontin hyödyntämistä vanhusten palvelutalo- tai vanhusten hoivakoti-ajatuksen pohjalta.

Esittelijä toteaa, että tontin 49066/1 vuokrauksesta tehtiin 9.6.2003 päätös, joka sai pitkän valituskierron ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen lainvoiman 5.9.2006. Vuokrasopimusta ei kuitenkaan ole koskaan allekirjoitettu eikä vuokraa alettu maksaa, joten sopimusta ei voida jatkaakaan eikä siirtää toiselle hankkeelle.

Mikäli tonttia 49066/2 halutaan käyttää vanhusten palvelutalon rakennuttamiseen, tulee siitä tehdä uusi varauspäätös.

- ./.
- Tonttiosasto pyysi kirjeistä 7.9.2006 kaupunkisuunnitteluviraston ja sosiaaliviraston lausunnot liitteenä olevalla kirjeellään.
- ./.
- Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa liitteenä olevassa lausunnossaan, ettei tontti ole sijainniltaan sopiva vanhusten palvelutalohankkeelle. Tontin osalta tulisi kysymykseen asemakaavan muutos, jossa tontti osoitettaisiin pientaloasumiseen.
- ./.
- Sosiaalivirasto toteaa liitteenä olevassa lausunnossaan, että Svanströmintie 9:ään sijoittuvaksi haettu vanhusten palveluasumisen hanke ei olisi lausunnossa esitetyn perusteiden Helsingin vanhuspalvelujen kehittämistavoitteiden mukainen.
- Esittelijän käsityksen mukaan Laajasalon tonttia 49066/1 ei ole syytä varata esitettyä vanhusten palvelutaloa varten. Tontin asemakaavaa olisi syytä muuttaa niin, että tontille voidaan rakentaa pientaloja. Asiasta on alustavasti neuvoteltu asemakaavaosaston edustajien kanssa.
- 7
- Sato Oyj:n kirje vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen varaamisesta ikääntyvien asumistarpeita palveleviksi yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa.  
(Kv 2006–1599)
- Kirjeessään Sato Oyj kertoo tunnistaneensa kaksi aluetta, jotka soveltuisivat sekä sijaintinsa että ympäröivän alueen asukasrakenteen ansiosta erinomaisesti ikääntyvien ihmisten asumistarpeisiin. Ko. alueet ovat:
- Maunulan koillisosaan kaavoitettava tontti 28324/1
  - Käpylän Tekniikan alan oppilaitoksen pohjoiskulman mielestämme kaavoitettavissa oleva tontti.
- Hakija ilmoittaa olevansa kiinnostunut muistakin senioriasumiseen soveltuvista paikoista.
- Esittelijä toteaa, että Maunulan tontti esitetään varattavaksi muulle hakijalle ja Käpylän tontin asemakaavan muutos on vasta alkuvaiheessa. Muitakaan vastaavia tontteja näytetään nyt olevan käytettävissä. Toisaalta kaupungin asuntopoliittinen linja on viime aikoina ollut painottaa tonttien varaamista perheasuntoja varten sekä asuntojen keskikoon kasvattamiseen.
- 8
- Asunto Oy Helsingin Käpylätien kirjeet tontin varaamisesta Käpylästä.
- ./.
- Edellä mainittu asuntoyhtiö sekä sen taustayhteisöt Rintamaveteraanien Helsingin piiri ry ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ry ovat lähettäneet useita kirjeitä tontin varaamiseksi Käpylästä.

- ./.
- Tonttiosasto on pyytänyt ja saanut hankkeesta kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston ja sosiaaliviraston lausunnot. Sosiaalivirasto eikä opetusvirasto eivät puolla tontin varaamista. Kaupunkisuunnitteluvirasto lausunnossa todetaan, että tontin asemakaavan muuttamista voidaan tutkia. Asemakaavan muutoksen laadinta on kuitenkin vasta alkuvaiheessa eikä tonttia ole kaupunkisuunnitteluviraston kannan mukaan ainakaan vielä tässä vaiheessa syytä varata
- 9
- Viiden arkkitehdin hakemus tontin varaamisesta Arabianrannasta asukaslähtöistä hanketta varten.
- ./.
- Viisi arkkitehtia on tehnyt suunnitelman asukaslähtöisen kerrostalon rakennuttamisesta Arabianrannan pohjoisosaan.
- Suunnitelman on mielenkiintoinen ja idea ansiokas. Esittelijä ei kuitenkaan näe mahdolliseksi esittää suurehkoa tonttia varattavaksi yhdelle ryhmälle ilman yleistä hakua. Ehkä hanketta olisi syytä kehitellä niin, että muutkin vastaavat ammattitaitoiset ryhmät voisivat tehdä omia ehdotuksiaan.

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

2006-2003/544

**TAPULIKAUPUNGIN TONTTI 4012111**

Koko Tapulikaupungin keskusta-alueetta koskeva kehittämissuunnitelma on valmistunut ja yksittäisten tonttien kaavoitus käynnistyy alkuvuodesta 2006. Kaavoittajalta saamamme tiedon mukaan kyseinen Y-tontti 40121/1 soveltuu muutettavaksi asumiseen.

Keskeisen sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksiensä johdosta tontti sopisi hyvin ikääntyneiden asukkaiden käyttöön. Myös Tapulikaupunki – Seura ry on kaupunkisuunnitteluvirastolle 7.2.2005 lähettämässään kirjeessä tukenut tontin 40121/1 muuttamista senioriasumiseen.

Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä ja keskusteluja institutionaalistensijoittajien kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 09 2706 3329.

Helsingissä 6.2.2006

KJ-CASE OY

---

Lasse Suomi

TK:

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

2006 - 243 / 54162

## TAPULIKAUPUNGIN TONTTI 4012111

Olemme esittäneet 6.2.2006 päivätyssä kirjeessä, että kyseiselle tontille kaavoitettaisiin yhteistyössä kaupungin kanssa senioritalo. Keskeisen sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksiensä johdosta tontti sopisi hyvin ikääntyneiden asukkaiden käyttöön. Myös Tapulikaupunki – Seura ry on kaupunkisuunnitteluvirastolle 7.2.2005 lähettämässään kirjeessä tukenut tontin 40121/1 muuttamista senioriasumiseen.

Tapulikaupungin täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ja suunnitteluperiaatteeton hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.9.2006. Yleissuunnitelmassa on kyseiselle tontille sijoitettu asuinkerrostalo maininnalla, että kohdalle on kaavailtu senioritalon sijoittamista. Täydennysrakentamisen tarkempi suunnittelu tapahtuu osaluonteisesti tehtävien asemakaavan muutoksien yhteydessä vuosina 2007-2011

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera on valmis rakennuttamaan kanssamme omistukseensa kyseiselle tontille vapaarahoitteisen senioritalon. Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä ja keskusteluja tulevan omistajan kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 09 2706 3329.

Helsingissä 21.12.2006

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

2006-245/06

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

**MUNKKINIEMEN TONTTI 30041120**

Kiinteistövirasto on jo vuonna 1994 esittänyt **kaupunkisuunnitteluvirastolle**, että kyseisen vesitornille varatun tontin rakennusoikeus siirrettäisiin korttelin 30032 länsipuolella olevalle puistoalueelle. Asemakaavan muutosta ei kuitenkaan ole ryhdytty tekemään.

Haluaisimme tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle erityisesti senioreille suunnattuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tontilla 3003214 sijaitsee vanhainkoti, joka ei teknisesti vastaa ikääntyvien asumiselle asetettuja nykypäivän vaatimuksia.

Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä ja keskusteluja institutionaalistsijoittajien kanssa. Olemme jo käyneet alustavia keskusteluja ja pisimmälle olemme edenneet Kuntien eläkevakuutuksen kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 2706 3329.

Helsingissä 6.2.2006

KJ-CASE OY

---

Lasse Suomi

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

## VAPAARAOITTEINEN SENIORITALO JÄTKÄSAAREEN

Jätkäsaaren osayleiskaava on valmistumassa ja aloitusasemakaavan mallikortteleista ollaan käynnistämässä suunnittelukilpailua. Tavoitteena on, että alueen ensimmäinen asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle syksyllä 2006.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toivoo alueelle monipuolista asukaskuntaa ja olettaa huomattavan osan muuttavan naapurialueilta. Lähialueen vanhoissa kerrostaloissa asuu runsaasti yli 60-vuotiaita, joille haluaisimme tarjota erityisesti ikääntyvien tarpeet huomioivan turvallisen ja toimivan asumisympäristön.

Senioritalojen suunnittelu poikkeaa jossain määrin tavallisista asuinkerrostaloista. Asuntojen keskipinta-ala on selvästi pienempi, jolloin pohjaratkaisun saaminen tehokkaaksi vaatii erityistä suunnittelua. Korostamme lisäksi suunnittelussamme yhteisöllisen ilmapiirin luomista, joka myös asettaa asemakaavalle omat ehtonsa.

Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä ja keskusteluja institutionaalisten sijoittajien kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 2706 3329.

Helsingissä 6.2.2006

KJ-CASE OY

---

Lasse Suomi



Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

2006-0245/544

**ALPPIHARJUN TONTTI 1245611**

Alppiharjussa sijaitsevalla tontilla 1245611 on lainvoimainen asemakaava, jossa tontin käyttötarkoitus on YS ja rakennusoikeus 4000 kem2. Tontti toimii tällä hetkellä Linnanmäen autopaikoituksena ja odottaa käyttötarkoituksensa mukaista hanketta.

Kyseinen tontti soveltuisi mielestämme hankkeelle, jota OP-Eläkekassa ja KJ-Case Oy ovat yhteistyössä kehittäneet. Kiinteistö tulisi OP-Eläkekassan, Kalliolan Senioripalvelusäätiön ja Sokeiden ystävät ry:n omistukseen ja pääosin ikääntyneiden ja näkövammaisten vuokra-asunnoiksi ja erilaisiksi yhteispalvelutiloiksi, joihin käyttömahdollisuus tarjoutuisi myös muille ympäristön asukkaille. Näin voitaisiin myös tukea alueen ikääntyvien ihmisten selviytymistä kotona ilman ennen aikaista muun kalliimman hoitomuodon tarvetta.

Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 2706 3329.

Helsingissä 6.2.2006

KJ-CASE OY

---

Lasse Suomi

TKi

2006-219/544

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

## TONTTIKEHITYSKOhteET

KJ-Case Oy on toteuttanut pääkaupunkiseudulle eri omistajille useita senioritalohankkeita, jotka tukevat ikäihmisten itsenäistä kotona asumista ja ennaltaehkäisevät laitoshoidon tarvetta. Helsingin vanhuspalveluohjelmassa korostetaan ikäihmisten kotona asumisen tärkeyttä ja kolmannen sektorin ja muiden toimijoiden panosta.

Olemme tutkineet seuraavia tonttikohteita ja lähetämme liitteenä erilliset kirjeet näistä kuudesta tontista, joita esitämme yhteisiksi kehityskohteiksi nyt kun yksityiset investorit vielä ovat kiinnostuneita. Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeiden eteenpäin viemistä ja keskustelua institutionaalistensijoittajien kanssa.

Helsingissä 6.2.2006

KJ-CASE OY

---

Lasse Suomi

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Katariinankatu 1  
00130 HELSINKI

2006-2519/541

## TONTTIKEHITYSKOhteet

KJ-Case Oy on toteuttanut pääkaupunkiseudulle lähinnä eläkevakuutusyhtiöiden omistukseen useita senioritalohankkeita.

Senioritalot on toteutettu siten, että tila- ja toiminnalliset ratkaisut tukevat ikäihmisten itsenäistä kotona asumista ja ennaltaehkäisevät laitoshoidon tarvetta.

Helsingin vanhuspalveluohjelmassa korostetaan ikäihmisten kotona asumisen tärkeyttä ja kolmannen sektorin ja muiden toimijoiden panosta. Eläkevakuutusyhtiöt ovat omistajahallintonsapäätöksin lähteneet tukemaan itsenäiseen asumiseen pystyvien senioriasumista. Tällä toimella tuodaan merkittävä lisäpanos asumistarpeen tyydyttämiseen ja pienennetään kaupungin rahoitustarvetta.

Lähetämme liitteenä uudistetut kaavoitustilanteenosalta paivitetyt kirjeet kolmesta tontista, joita olemme esittäneet yhteisiksi kehityskohteiksi. Lisäksi olemme toimittaneet 6.2.2006 Alppiharjua, Munkkiniemeä ja Jätkäsaarta koskevat kirjeet, jotka ovat myös voimassa. Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuisi asiaan myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeiden eteenpäin viemistä ja täyttää eläkevakuutusyhtiöiden suoman rakentamismahdollisuuden.

Helsingissä 21.12.2006

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

Lasse Suomi



# VAIHTOEHTOINEN AMMATTI- JA OPPISOPIMUSKOULU

SOVINTO ry  
Pulttitie 9-11  
00880 HELSINKI

Puh. (09) 725 07220  
Fax. (09) 725 07250

Toimisto 725 07220

Toiminnanjohtaja  
Hannu Ahti  
725 07221  
0400-508 997  
hannu.ahti@sovinto.fi

Ravintolous:  
Keittiö  
725 07226  
Yritykset  
725 07227

Puutyö  
725 07228

Kuvankäsittely  
725 07225

Autopeltisepät  
725 07230

Pienkoneasentajat  
725 07242

Autonasentajat  
725 07229

Autosähkö  
725 07240

Kuljetukset  
040-562 4480  
725 07223

Kuntoutus  
725 07222

Oppilashuolto  
725 07224

Purjealus ILLUUSIO  
0400-508 997

Helsingin kaupungin tonttiosasto  
Tuomas Kivelä  
Katariinankatu 1  
PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Asia: tontinvuokraoikeuden jatkaminen

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.6.2003 vuokrannut ajalle 1.6.2003 – 31.11.2003 Vaihtoehtoisen ammattikoulutuksen kannatusyhdistys SOVINTO ry:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä / 13) korttelin nro 49066 tontin nro 1 (pinta-ala 4 445 m<sup>2</sup>, osite Svanströmintie 9).

Alkuperäisen suunnitelman mukaan yhdistys pyrki rakentamaan sanotulle tontille Vaihtoehtoisessa Ammatti- ja oppisopimuskoulussa opiskelevien nuorten asuntolan. Asukkaitten voimakkaan painostuksen johdosta, jotka johtivat satoiin valituksiin ja niistä johtuvaan hankkeen liki kuuden vuoden kestävään lykkääntymiseen sekä osin myös viranomaisten toivomusten mukaan yhdistys joutui etsimään sanotun asuntolan ratkaisua muualta onnistuen lopulta löytämään sen Näkövammaisten Keskusliiton entisistä tiloista osoitteessa Mäkelänkatu 50 Helsingissa.

Yhdistys on kuitenkin jatkanut sanotun Svanströmintiellä sijaitsevan tontin hyödyntämistä suunnittelemalla vanhusten palvelutalon rakentamista. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Ys). Vanhusten asumispalvelujen kasvava tarve sekä tontin kaavanmukainen käyttötarkoitus vastannevat paitsi laajasalolaisten omaa niin myös laajempaa ikääntyvien hel-sinkiläisten tarpeita. Käsityksemme mukaan hankkeen jatkaminen tällä perusteella on enemmän kuin ajankohtainen.

Oheistamme alustavan luonnoksen hankkeen pohjapiirroksesta. Mukana on myös luonnos Saalem-seurakunnan kirjelmästä koskien heidän kohderyhmänsä tarvetta vanhusten palvelutalojen tai hoivakotien käyttöä Helsingissa.

Yhdistys esittää, että Helsingin kaupunki jatkaisi em. tontin vuokraoikeutta SOVINTO ry:lle perustettavan yhtiön nimiin.

Lisätietoja hankkeesta antaa allekirjoittanut.

Helsingissä, elokuun 29 päivänä 2006.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Ahti  
toiminnanjohtaja



Helsinki  
22.8.2006

Helsingin kaupungin tonttiosasto  
Tuomas Kivelä  
Katariinankatu 1  
PL 2214

KIINTEISTÖVIRASTO

Asia: Sovinto ry:n tontin vuokraus Laajasalossa.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.6.2003 vuokrannut Vaihtoehtoisen ammattikoulutuksen kannatusyhdistys Sovinto ry:lle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin nro 49066 tontin nro 1, osoite Svanströmintie 9.

Sovinto ry:n kanssa on neuvoteltu tontin hyödyntämisestä vanhusten palvelutalo tai vanhusten hoivakoti-ajatuksen pohjalta. Neuvotteluissa ovat olleet aktiivisesti mukana Saalem-seurakunta, Helsingin Vapaaseurakunta, Metro-kappeli ja Helsingin Lähetysseurakunta.

Mainitut seurakunnat pitävät tärkeänä, että Helsingin alueelle saataisiin toteutettua ko. seurakuntien toivomusten perusteella toimivia vanhusten palvelutaloja tai hoivakoteja.

Saalem-seurakuntana puollamme Sovinto ry:n hanketta saada toteutettua kyseinen hanke, jotta voisimme varmistaa tältäkin osalta vanhuksille paremmat elämisen mahdollisuudet.

Saalem-seurakunta

XX  
XX

Klaus Korhonen  
seurakunnan johtaja

SAALEM-SEURAKUNTA  
Toimisto: Hämeentie 5 a  
00530 Helsinki  
puh: 09-7744180  
fax: 09-77441844  
e-mail: saalem@saalem.fi

SAALEM CHURCH  
Office: Hämeentie 5 a  
FIN-00530 Helsinki  
tel: +358-9-7744180  
fax: +358-9-77441844  
e-mail: saalem@saalem.fi



Kiinteistövirasto  
PL 2200, Katariinankatu 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

2006-16.22/541  
2006-1659/541

LAUSUNTO TONTIN VARAUSHAKEMUKSESTA VANHUSTEN PAL-  
VELUTALOA VARTEN

Kslk 2006-1495, Kv to 194 7.9.2006

Kiinteistövirasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa Vaihto-  
ehtoisen ammattikoulutuksen kannatusyhdistys SOVINTO ry:n hake-  
muksesta koskien Laajasalon tontin 4906611 vuokrasopimuksen jatka-  
mista vanhusten palvelutalon tai hoivakodin rakentamista varten. Tontti  
sijaitsee pientaloalueella osoitteessa Svanströmintie 9.

Asemakaavassa vuodelta 1974 tontti on varattu sosiaalista toimintaa  
palvelevia rakennuksia varten (merkintä Ys). Tontilla saa olla asuntoja  
kiinteistön hoidolle **välttämätöntä** henkilökuntaa varten. Tontin pinta-ala  
on 4 445 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 200 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Tontti oli alun perin tarkoitettu lasten päiväkotia varten, mutta alueella  
ei ole ollut päiväkodin tarvetta. Tontti on vuodesta 1998 saakka ollut  
varattu Sovinto ry:lle oppilasasuntolan rakennuttamista varten, johon  
on myönnetty poikkeamislupa asemakaavan osoittamasta **käyttötarkoi-**  
**tuksesta**. Päätös vuokrasopimuksesta on tehty kiinteistölautakunnassa  
vuonna 2003, mutta vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu. Kaikista  
hanketta koskevista päätöksistä on tehty valituksia, jotka on eri in-  
stansseissa hylätty. Oppilasasuntolaharikkeen toteuttamisesta Laajasa-  
lossa on sittemmin luovuttu.

Uusi, vanhuksille suunnattu hanke edellyttää uutta varauspäätöstä.  
**Hanke** vaatisi kaupunkisuunnitteluviraston käsityksen mukaan myös  
uutta poikkeamispaatosta asemakaavan käyttötarkoituserästä,  
mikäli asuminen painottuu hankkeessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei **pidä** sijaintia sopivana vanhusten palve-  
lutalohankkeelle. Paikka on syrjässä julkiselta liikenteeltä ja muista jul-  
kisista palveluista. Mikäli Laajasaloon halutaan **lisää** vanhusten asu-  
mis- ja muita palveluita, **tähän** tarkoitukseen on mahdollista osoittaa lä-  
hempänä muuta palvelutarjontaa sijaitsevia tontteja. Svanströmintien



toritin osalta tulisi lähinnä kyseeseen asemakaavan muutos, jossa tontti osoitetaan pientaloasumiseen.

Lisätiedot:

Kähre-Maury Inga, arkkitehti, puhelin 310 37326

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX'

~~Tommas Rajafärvi~~  
virastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Lahti  
asemakaavapäällikkö





10.11.2006

KIINTEISTÖVIRASTO  
TONTTIOASTO  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LAUSUNTO TONTIN VARAUSHAKEMUKSESTA VANHUSTEN PAL-  
VELUTALOA VARTEN

Sosv 2006-514

Kiinteistövirasto pyytää sosiaaliviraston lausuntoa vanhusten palvelutalohankkeen tonttihakemuksesta: Vaihtoehtoisen ammattikoulun kannatusyhdistys SOVINTO ry ja Saalem – seurakunta ovat hakeneet Laajasalon korttelin nro 49066 tontin nro 1 vuokrasopimuksen jatkamista vanhusten palvelutalon tai vanhusten hoivakodin rakentamista varten osoitteessa Svanströmintie 9. Kaupunkisuunnitteluviraston Y-tonttiselvityksen mukaan tonttia voitaisiin käyttää pientalojen rakentamiseen, mikäli tontille ei ole Ys (sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue) asemakaavan mukaista käyttöä.

Lausuntonaan sosiaalivirasto toteaa, että palveluasumisen valtakunnalliset maaralliset suositukset toteutuvat Helsingissä. Valtakunnallisena tavoitteena on, että ympärivuorokautista hoitoa tarvitsevista palveluasunnoissa asuu 3 - 5 %. Kaupungin järjestamia palveluasumisen paikkoja mukaan lukien ostopalvelut on noin 2 500 eli 6,8 prosentille yli 75-vuotiaasta väestöstä vuonna 2006. Helsinki pyrkii vanhuspalveluille asetettuun valtakunnalliseen tavoitteeseen, jonka mukaan 75 vuotta täyttäneistä 90 % asuu kotona ja 10 % on ympärivuorokautisen hoidon tai palvelun piirissä.

Tavoitteena on, että yksityisen senioriasumisen (ikaantymiselle kohdennettuja vuokra- tai omistusasuntoja) valinneet ikäihmiset voivat mahdollisimman pitkään asua valitsemassaan asumismuodossa. Tätä edistää asumisen esteettömyys, sijoittuminen keskeiselle paikalle, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle. Vanhuspalveluohjelman mukaan tulevaisuuden vanhusten palvelujen rakenteeksi on suunniteltu monipuolisia vanhustenkeskuksia siten, että myös ympäristössä asuvat ikaantymiset voisivat käyttää palveluja.

Sosiaaliviraston näkemyksen mukaan Svanströmintie sijaitsee jonkin verran syrjässä hyvistä kulkuyhteyksistä ja monipuolisista yksityisistä ja julkisista palveluista. Rudolfintie 17-19:ssä on kaupungin oma 160 -paikkainen palvelutalo Rudolf ja dementia-ryhmäkotina Roosa. Lähempä-



10.11.2006

---

na Laajasalon keskustaa Kuvernöörintiellä on yksityinen palvelutalo Sofia. Herttoniemen puolella on yksityinen palvelukeskus Meriportti (Laivalahdenportti 5) ja Roihuvuoressa toimintakeskus Kaislassa (Tuhkimontie 10) on paivatoimintaa.

Ongelmana kaakkoisella alueella on palvelujen hajanaisuus ja tarve suoriin bussiyhteyksiin. Vanhuspalveluista alueellisesti tärkeä on palvelukeskus tai paivatoiminta. Kaakkoisella alueella kaupungin ainoa oma palvelukeskus on Roihuvuoressa. Kaakkoiselta alueelta puuttuvan vanhusten palvelukeskuksen sosiaalivirasto on tuonut esiin osayleiskaavavaiheessa olevan Kruunuvuoren suunnittelussa.

Edellä esitetyin perustein sosiaalivirasto katsoo, että Svanströmintie 9:ään sijoittuvaksi haettu vanhusten palveluasumisen hanke ei olisi vanhuspalvelujen kehittämistavoitteiden mukainen.

Lisätietoja kehittämiskonsultti Outi Paulig puh. 310 43580 ja erityisasiantuntija Inkeri Rehtilä puh. 310 62841.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Paavo Voutilainen  
sosiaalijohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tarja Kivekäs  
vs. vanhuspalvelujohtaja

14.8.2006

Helsingin kaupunki  
Kiinteistölautakunta  
Tuomas Kivelä  
Kiinteistövirasto tonttiosasto  
PL 2214  
00999 Helsinki

KUNNAN KIRJASTO

## ASUMISEN JA HUOLEIVPIDON YHDISTÄVÄ KOIVSEPTI

SATO Oyj on valtakunnallinen asumispalveluja tarjoava asuntosijoittamiseen ja asuntorakennuttamiseen erikoistunut konserni. SATOn omistuksessa on noin 23.000 vuokra- ja osaomistusasuntoa. Yli 65-vuotisen toimintansa aikana se on rakennuttanut n. 215.000 asuntoa.

SATOn vahvuutena on monipuolinen asuntotarjonta sekä hyvä asiakastuntemus. Tavoitteenamme on tarjota eri elämäntilanteissa oleville asiakasryhmille kuhunkin tilanteeseen sopivia asumisen ja asumista tukevien palvelujen kokonaisuuksia. Erityisenä painopistealueena pidämme ikääntyvien ihmisten asumistarpeiden tyydyttämistä. Haluamme varmistaa asiakkaillemme laadultaan ja hinnaltaan kilpailukykyistä viihtyisää asumista. Hyvä laatu näkyy myös SATOn yhteistyökumppanien valintakriteerinä.

SATO on kehittänyt yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen kanssa ikääntyville tarkoitettua asumista ja huolenpitoa tarjoavan konseptin. SATO vastaa asumisen asiantuntijana asuntojen tarjoamisesta ja Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy palvelujen tuottamisesta asiakkaan tarvekartoituksen pohjalta. Konseptiin liittyvä palveluohjaus ja takuu palvelujen toimittamisesta mahdollistavat asumisen omassa asunnossa mahdollisimman pitkään.

SATOlla on yli 20 vuoden kokemus senioritalojen ja palvelutalojen rakennuttamisesta. Senioriasuntoja on SATOn tuottamana valmistunut n. 3.200 asuntoa. Tätä kautta SATO on saavuttanut korkean osaamistason ikaantyvän väestön asumiseen liittyvien parhaiden mahdollisten suunnittelu-, rahoitus- ja toteutusratkaisujen tekemiseksi. Helsingin Diakonissalaitoksen asiantuntemus sosiaali-, terveys- ja sairaanhoitopalvelujen tuottamisesta on pitkän historian ja korkean ammattietiikan tulos. Sen toiminta-ajatuksena on löytää parhaat palveluratkaisut yksilöllisen tarpeen pohjalta ja kokonaistaloudellisesti järkevästi.

## KONSEPTIN IMUKAISEN ASUNIISEIV TOTEUTTAMINEN

Uuden ikääntyville suunnitellun asumisen ja huolenpidon yhdistävän konseptin käyttäntöön vieminen on aloitettu tarjoamalla Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n palveluohjausta sekä palveluja SATOn vuokra-asunnoissa asuville asiakkaille. Tuemme edistämään ikääntyvien ihmisten selviytymistä asumisessa tekemällä myös omistamiemme talojen peruskorjauksien yhteydessä asumista helpottavia toimenpiteitä ja rakentamalla mm. hissejä. Ensimmäinen tämäntyyppinen peruskorjauskohde

on toteutettu Helsingin Pajamaessa omistamiimme taloihin. Laajennamme asuntotarjontaamme rakennuttamalla myös uusia asuntoja, joissa ikaantuvien tarpeet voidaan ottaa huomioon vanhaa asuntokantaa paremmin.

Olemme tutkineet Helsingin kaupungin alueelta tähän käyttötarkoitukseen soveltuvia mahdollisia uudisrakennusalueita. Selvityksemme perusteella olemme tunnistanee ainakin kaksi aluetta, jotka soveltuisivat mielestämme sekä sijaintinsa että ympäröivän asukasrakenteensa ansiosta erinomaisesti ikaantuvien ihmisten asumistarpeisiin. Ko. alueet ovat:

-Maunulan koillisosaan kaavoitettava tontti 28324 / 1

-Käpylän Tekniikan alan oppilaitoksen Y-tontin pohjoiskulmaan mielestämme kaavoitettavissa oleva tontti

Alueiden vanha rakennuskanta ei tue ikaantuvien ihmisten kotona asumista pitkään, koska mm. hissien puute rajoittaa liikkumista. Toisaalta alueilla on valmis infrastruktuuri palveluineen ja ne ovat siten oivallisia alueita täydennysrakentamiseen. Uusien asuntojen rakentaminen ikääntyville vapauttaisi asuntokantaa nuorten ja perheiden käyttöön.

#### ESITYS KIIINTEISTÖLAUTAKUNNALLE

Esitämme, että Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta varaisi SATO Oyj:lle em. alueet suunniteltavaksi SATOn omistukseen tulevia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Hankkeisiin voidaan sisällyttää myös omistusasuntoja, jolloin niistä muodostuisi ns. sekataloja. Asuntojen hallintamuoto voi myös rakennuksen elinkaaren aikana muuntua asukkaiden tarpeiden mukaan. Asunnot toteutettaisiin ikääntyvien ihmisten asumistarpeita palveleviksi kohteiksi yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa.

Olemme kiinnostuneita muistakin senioriasumiseen soveltuvista paikoista edellä kuvatun mukaisten hankkeiden toteuttamiseksi.

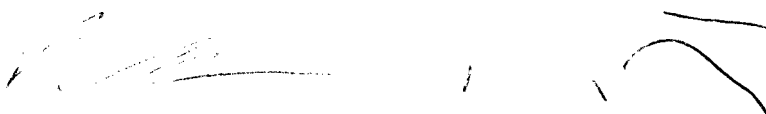
Olemme valmiit maksamaan aikanaan kaavoitettavista tonteista Helsingin kaupungin kanssa neuvoteltavan, kaypaan hintaan perustuvan kauppahinnan tai tontin vuokran.

Toivomme myönteistä suhtautumista esitykseemme. Olemme myös tarvittaessa valmiit esittelemään tarkemmin konseptiamme kiinteistölautakunnalle.

Asiaa yhtiössämme hoitaa aluejohtaja Pekka Hayha p. 0201 34 4404 tai 0405251922

Kurinioittavasti

SATO Oyj



Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle  
Os.pääll. Mikael Nordqvisti  
Kiinteistövirasto

Helsinki

VIITE: Tontin varaushakemuksemme 5.1.2005 Helsingin Käpylän Panuntien ja Osmontien kulmasta kortteli 878. myöhempi kirjeenvaihto

ASIA: Tontinvaraushakemuksemme täsmennys

Tiedossamme on että Kaupunkisuunnitteluvirasto on saanut kaavoitustyön Panuntien ja Osmontien kulmassa ja Panuntien varrella valmiiksi (liitteenä viraston asemakaavan muutosehdotuksesta) ja haluamme täsmentää hakemuksemme kohdistumaan kulmatonttiin. merkitty oheiseen karttakopioon ympyrällä (rakennusoikeus n 3500krsm2).

Täsmennämme myös hakemustamme seuraavasti:

- perustettu vielä rekisteröimätön asunto-osakeyhtiö hakee tonttia Helsingin kaupungilta edellä mainittujen ehtojen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon,
- perustamamme Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie hakee tonttia vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman yhtiön puolelta asetettavia asunto-osakkeiden luovutus- tai myyntirajoituksia
- yhtiön osakkeita voivat merkitä kaikki väestöryhmät: seniorit – ammatissa toimiva väestö-nuoret-eläkeläiset, eli tavoitteena monimuotoinen asuva väestö eikä minkään erityisryhmän (ei senioreidenkaan) asuintalo. Suunnittelussa huomioidaan erityisryhmien kuten vanhuksien vanhuksien jne tekniset tarpeet,
- yhtiö hyväksyy kaikki asemakaavalliset rakentamista ohjauvat asemakaavamääräykset.

Toivomme noin 2 vuotta kestäneen prosessin johtavan myönteiseen lopputulokseen ja osaltamme toteutamme hyvätasoisien asuintalon nykyisille ja uusille helsinkiläisille rakentamisen ammattilaisten avulla.

Kunnioittavasti

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie (perustettu, rekisteröimätön)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anna Puntsaari

hallituksen jäsen ja sihteeri

toimeksi saaneena

(Seniorien asunnonhankinnan tuki ry ja ymt.)

YHTIÖSHENKILO

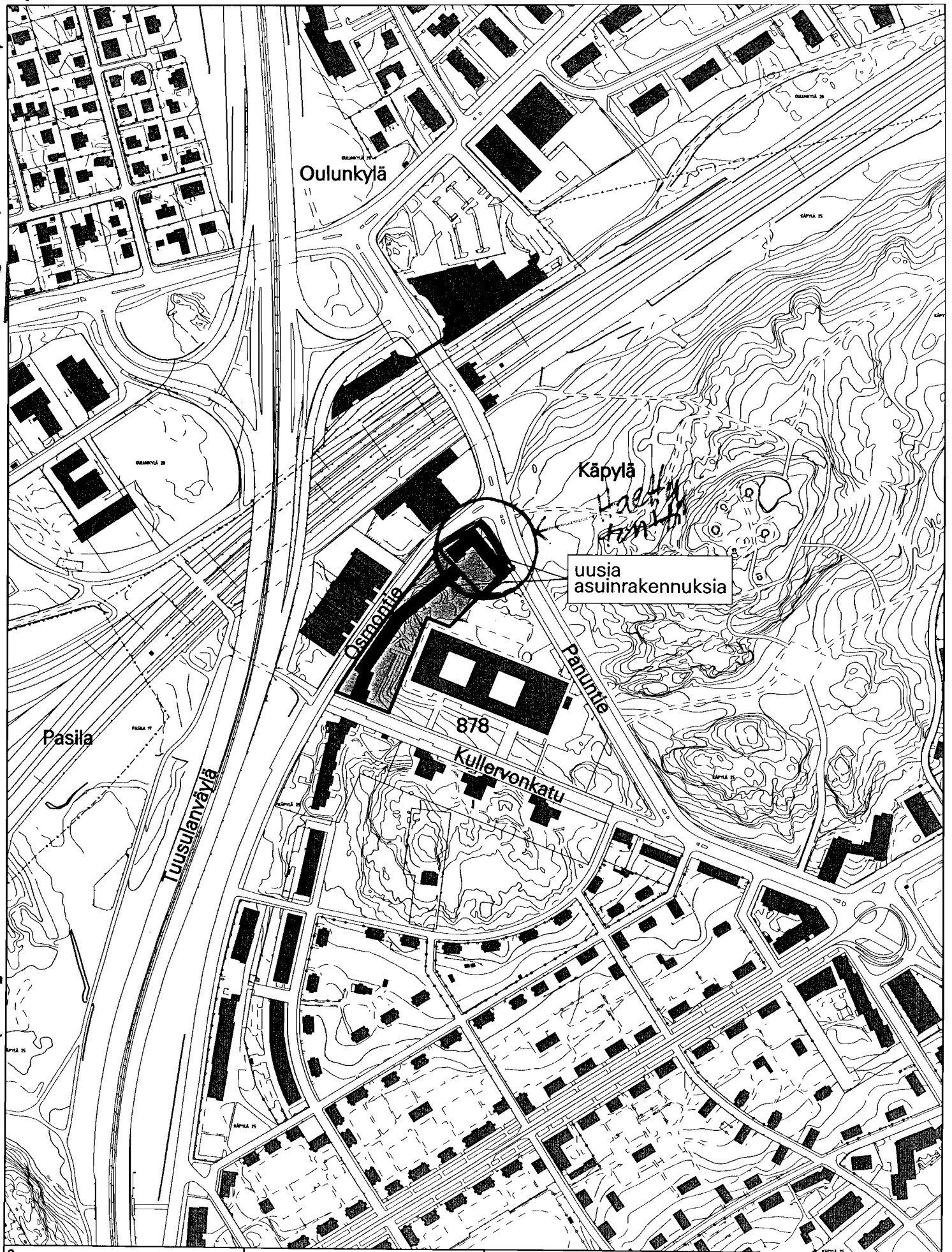
ARE Pekka Terävä

Os As Oy Helsingin Käpylän Panuntie

PL 7, 00351 Helsinki

puh 040-9122442

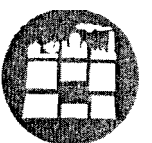
TH.  
XXX



# KÄPYLÄ, KORTTELI 878

Kartta asemakaavan muutosalueesta 1:4000  
1112006

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/Kantakaupunkitoimisto  
Paula Kinnunen/Päivi Kaartinen



Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle  
Os.päällikkö Mikael Nordqvist  
Kiinteistövirasto

Helsinki  
9.9.2006

VIITE: Tontinvaraushakemuksemme 5.1.2005 Helsingin Käpylasta Panuntien ja Osmontien kulmasta

ASIA: Tontinvaraushakemuksemme uudistaminen ja tasmennys

Tiedossamme on että Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyynnöstanne kirjeemme perusteella kaavoittamassa em. Panuntien-Osmontien kulman ja koko rakentamattoman Osinontien varren asuntokerrostaloiksi. Tässä yhteydessä Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhdessä arkkitehtimme kanssa todennut po. alueella Panuntien-Osmontien kulmatontin – tulee käsittämään n 3500-4000 kem2 rakennusoikeutta – vastaavan hakemustamme. Osmontien varteen tulisi em. suunnitelman mukaan tämän lisäksi n 12.000 kem2 asuntorakennusoikeutta.

Uudistamme viitehakemuksemme saada vuokrata po. kulmatontti helsinkiläisten senioriasukkaiden asuntotarpeiden tyydyttämiseen, samallahan tältä väestönosalta vapautuu asuntoinarkkinoille näiden nykyiset asunnot käsittäen omakoti-. rivitalo- ja kerrostaloasuntoja.

Kunnioittavasti

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie (perustettu, rekisteröimatta)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anna Pansar hallituksen jäsen ja sihteeri  
tdimeksi saaneena

Seniorien asunnonhankinnan tuki ry ja Rintamaveteraanien Helsingin piiri ry

YHTEYSHENKILÖ

ARK Pekka Terävä  
Puh 040-9122442  
Os. As Oy Helsingin Käpylän Panuntie  
PL 37,00251 Helsinki

Tk:

Helsingin kaupungin Kiinteistövirasto

Helsinki  
11.05.2005

Tonttiosasto/tontinvaraushakemukset

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 18-05 2005

KV 205-59/541;KB

VIITE: 05.01.2005 jättämämme tontinvaraus- ja kaavoituspyyntö  
tontin saamiseksi Käpylästä perustettavalle asunto-osakeyhtiölle

ASIA: Yhteystietomme muuttuvat

Viittaamme oheiseen hakemuskopioormne ja ilmoitamme uutena yhteystietonamme asiassa rakennuttaja-suunnittelijakonsulttimme yhteystiedot eli kaikki tonttia ja hakemustamme koskevat yhteydenotot tulee osoittaa:

Arkkitehti Pekka Terava  
Caroston Oy  
Postios. PL 37, 00251 Helsinki  
Puh. arkkit, Terava 040-9122442  
Telefax (09) 8523775

Ystävällisesti

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie (perustettu, ei vielä rek.)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anna Pöntsar, hallituksen jäsen  
toimeksi saaneena

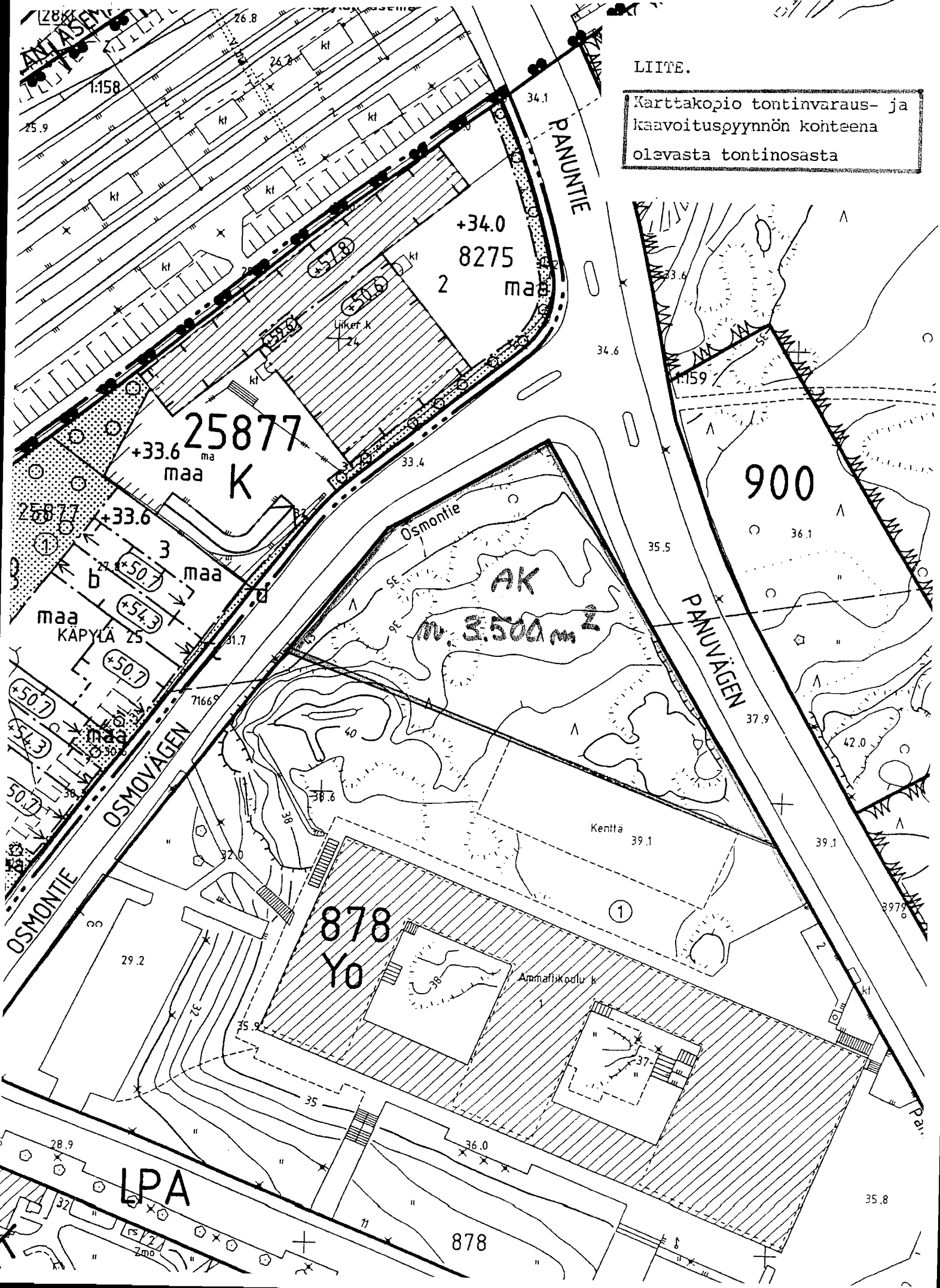
(Seniorien asunnonhankinnan tuki ry ja Rintamaveteraanien H:gin piiri ry)

TKi



LIITE.

Karttakopio tontinvaraus- ja  
kaavoituspyynnön kohteena  
olevasta tontinosasta



Helsingin kaupunki  
OPETUSVIRASTO

LAUSUNTO

358 ,

Kaisa Nuikkinen

15.8.2005

Kiinteistövirasto  
Tonttiosasto  
PKL 2200  
00099 Helsingin kaupunki

Kv 2005-53

## TONTIN 25187811 POHJOISOSAN VARAUSHAKEMUS

Lausuntopyyntö 6.7.2005 1Kv 2005-53

Rintamaveteraanien Helsingin piiri ry ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ovat esittäneet tontin 25187811 pohjoisosan varaamista ikääntyvien asuntohanketta varten. Hakijat perustelevat hakemustaan mm. sillä, että tontin osalla ei ole selkeätä käyttöä eikä käyttösuunnitelmää.

Asemakaavan mukaan tontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta ei ole jäljellä. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii tekniikan alan oppilaitoksen Kapyilan toimipiste. Hakemuksen tarkoittama tontin osa sijaitsee rakennuksen pohjoispuolella ja toimii osana oppilaitoksen piha-aluetta.

Sosiaalivirasto esittää kantanaan, ettei nyt haettavana olevaa tonttia osoiteta vanhusten asuntojen rakentamista varten, vaan mahdollisen uudisrakentamisen ikääntyviä varten tulisi suuntautua Helsingissä alueille, joissa on voimakkain kasvava vanhusväestön määrä tulevaisuudessa tai joissa alueen olemassa oleva rakennuskanta ei mahdollista apua ja hoivaa tarvitsevan vanhuksen asumista kotona.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa todetaan, että maaston suurien korkeuserojen vuoksi tontinosa on rakennettavuudeltaan hankala ja vaatimukset esteettömästä liikkumisesta rakennuksessa ja siihen liittyvillä piha-alueilla ovat esitetyssä paikassa vaikeasti toteutettavissa. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo kuitenkin, että hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamista voidaan kuitenkin tutkia kyseiselle alueelle, mikäli opetusvirasto voi siitä luopua.

Kiinteistövirasto pitää tontin osan käytön muuttamisen tutkimista perusteltuna, vaikka sille ei sijoitettaisikaan juuri nyt esillä olevaa hanketta. Kapyilan aseman läheisyys ja asuntotonttien puute perustelisi kaupunkirakenteen tiivistämistä myös tällä paikalla.

## Osoite

PL 3000 (Hämeentie 11 A, Helsinki 53)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
www.edu.hel.fi

## Puhelin

Vaihde (09) 3108 600  
Fax (09) 3108 6390

## Adress

PB 3000 (Tavastvagen 11 A, Helsinki 53)  
00099 HELSINGFORS STAD

## Telefon

Växel (09) 3108 600  
Fax (09) 3108 6390

Kaisa Nuikkinen

15.8.2005

Tekniikan alan oppilaitoksella ei ole tällä hetkellä laajentamishankkeita. Opetusvirasto katsoo kuitenkin, että tontti tulee säilyttää nykyisen ko-koisena. Opetusviraston tekemien selvitysten mukaan tekniikan alan oppilaitos tarvitsisi luokkatilojen lisäksi monikäyttöisiä hallitiloja, jotka mahdollistaisivat joustavasti elinkeinoelämän tarpeiden mukaan muun-  
tuvat opetustilat. Asemakaavan muutos ei kuitenkaan juuri nyt ole ajankohtainen.

Opetusvirastototeaa lisäksi, että meneillään olevari kouluverkkotarkas-  
telun tuloksena lähivuosina tulee vapautumaan koulukiinteistöjä  
muuhun käyttöön – käyttö ikääntyvien asumiseen voisi olla yksi  
mahdollisuus.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Bauno Järnala~~  
opetustoimen johtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kaisa Nuikkinen  
johtava arkkitehti



PAK/ST/mlau

21.6.2005

Kiinteistövirasto  
PL 2200, Katariinankatu 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTOVIRASTO

SAAP. 23 -06- 2005

Kv 2005-53/541

## LAUSUNTO TONTINVARAUSHAKEMUKSESTA

Kslk 2005-127, Kv 8 19.1.2005

Rintamaveteraanien Helsingin piiri ry ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ry hakevat asuinkerrostalotontinvarausta ja asemakaavan muutosta Käpylässä Panuntie 2 ja Osmontie 43 kulmauksessa sijaitsevalle alueelle, joka on osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontista 2587811.

Hakijalla on tarkoitus perustaa Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie ja vuokrata tontti vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, johon sisältyisi sekä vuokra-, että omistusasuntoja. Perusteluna mainitaan, ettei tontinosalla ole ollut selkeää käyttöä ja käyttösuunnitelmaa. Hakijat edustavat ikääntynyttä väestönsosaa eri puolilta Helsinkiä. Sata taloutta on hakijan kyselyn mukaan ilmoittanut valmiutensa uudisasunnon hankintaan.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila). Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue rajautuu etelässä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen.

Alueella on voimassa 16.7.1965 vahvistettu asemakaava nro 5674. Asemakaavan mukaan tontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo). Rakennusalalle saa rakentaa enintään kolmikerroksisen rakennuksen ja tonttitehokkuudeksi on merkitty  $e=0,45$ , jonka mukainen rakennusoikeus on  $11\,445\text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeutta ei ole jäljellä (käytetty  $11\,882\text{ k-m}^2$ ).

Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii tällä hetkellä tekniikan alan oppilaitos. Hakemuksen tarkoittama tontinosa sijaitsee rakennuksen pohjoispuolella ja toimii osana oppilaitoksen piha-alueita. Maaston suu-



PAK/ST/mlau

21.6.2005

rien korkeuserojen vuoksi tontinosa on rakennettavuudeltaan hankala. Hakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen huomioon ottaen vaatimukset esteettömästä liikkurriisesta rakennuksessa ja siihen liittyvillä pihalueilla ovat esitetyssä paikassa vaikeasti toteutettavissa.

Opetusviraston hallinto- ja kehittämiskeskuksen mukaan oppilaitoksella ei ole tällä hetkellä laajentamistarpeita, mutta tontti halutaan säilyttää nykyisen suuruisena. Hakija ei ole neuvotellut tontinvaraushakemuksesta opetusviraston hallinto- ja kehittämiskeskuksen kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirastokatsoo, että Rintamaveteraanien Helsingin piiri ry:n ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ry:n asuinkerrostalohankkeen toteuttamista voidaan kuitenkin tutkia kyseiselle alueelle edellyttäen, että opetusvirasto voi siitä luopua. Mikäli alue osoittautuu hakemuksen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi, edellyttää hankkeen toteuttaminen asemakaavan muutosta.

Lisätietoja antaa arkkitehti Paula Kinnunen, puhelin 169 3536.

#### KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Tuomas Rajajarvi~~  
virastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Lähti  
asemakaavapäällikkö

#### TIEDOKSI

Rintamaveteraanit ja Seniorit  
Ylermi Runko ym.  
Ruusulankatu 1  
00260 HELSINKI



HELSINGIN KAUPUNKI  
SOSIAALIVIRASTO

14.3.2005

05-45/541

Kiinteistövirasto  
Tonttiosasto  
PL 2200  
00099 Helsingin kaupunki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 22-03-2005

KV 2005-53/541

VASTAUS KIINTEISTÖVIRASTON TONTTIOSASTON LAUSUNTOPYYNTÖÖN KOSKIEN RINTAMAVETERAANIEEN HELSINGIN PIIRI RY:N JA SENIORIEN ASUNNONHANKINNAN TUKI RY:N TONTIN VARAUSHAKEMUSTA VANHUSTEN ASUNTOJEN RAKENTAMISTA VARTEN

Rintamaveteraanieri Helsingin piiri ry ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ry on lähettänyt kiinteistölautakunnalle esityksen tontin varaamiseksi vanhuksille tarkoitettun kerrostalon rakentamiseksi varten. Varaushakemus koskee tonttia joka sijaitsee Käpylässä. Hakemuksessa pyydetään että tontti vuokrattaisiin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Perustettavan asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntien tarkoitus olisi tarjota sekä omistus- että vuokra-asuntoja ikäihmisille. Kiinteistövirasto pyytää tähän sosiaaliviraston kannanottoa.

Helsingissa on tällä hetkellä noin 7300 vanhusten asumiseen tarkoitettua asuntoa. Tämä määrä suhteutettuna yli 65-vuotiaiden määrään merkitsee, että asuntoja on 10%:lle yli 65 vuotiaista ja 19%:lle yli 75-vuotiaista. Jo tehtyjen sitoumusten mukaisesti lähimmän kolmen vuoden aikana on Helsingin alueelle tulossa 1500 vanhusten asumispaikkaa lisää.

Vanhusten asurriiseen tarkoitettua rakennuskannasta on Helsingin kaupungin järjestämää palveluasumista yhteensä noin 2700 paikkaa. Kaupungin järjestämää palveluasumista tarjotaan 8 %:lle yli 75-vuotiaasta väestöstä.

Helsingissa on useita erityisesti 60-vuotta täyttäneille henkilöille tarkoitettua arava-vuokrataloa. Helsingissa on myös useita yksityisiä senioritaloja, jotka tarjoavat ikäihmisille asumismahdollisuuksia. Pääsääntöisesti yksityiset senioritalot on rahoitettu siten, ettei asukasvalinnassa noudateta aravarajoituksia. Esimerkiksi Vuosaa-reen on vuonna 2004 valmistunut lähes 300 asuntoa käsittävä asuinkortteli. Tarjolla on sekä vapaarahoitteisia asuntoja että vuokra-asuntoja.

Sosiaalivirasto on vuonna 2004 kartoittanut kaupungin tuottaman palveluasumisen palvelun volyymin ja organisoitavan, asukkaiden saaman palvelun sisällön sekä palvelun laadunohjauksen että seurannan kannalta. Selvityksen perusteella nykyisistä vanhusten palvelutaloista neljä soveltuisi paremmin vanhusten palvelutalon si-



14.3.2005

jasta vanhusten asuintaloksi tai muuhun vastaavaan käyttöön. Edellä mainituissa taloissa on yhteensä noin 250 asuntopaikkaa.

Tarkasteltaessa Helsingin asuinalueiden tulevaa vanhusmäärän kehitystä suhteessa olemassa olevaan palvelutalo/senioritalokantaan voidaan todeta, että suhteellisesti pienin kattavuus palvelutalojen/senioritalojen osalta on pohjoisella, kaakkosella ja itäisellä alueella. Tämä on tilanne tarkasteltaessa sekä yli 65-vuotiaiden että yli 75-vuotiaiden määrän kasvua vuoteen **2009** mennessä. Sen sijaan palvelutalojen/senioritalojen kattavuus on koillisen ohella suurin eteläisellä, läntisellä ja keskisellä alueella vuosikymmenen lopussa suhteessa ko. alueiden yli 75-vuotiaaseen väestöön. Nyt esillä oleva tonttivarauhakemus kohdentuu keskiselle alueelle. Keskisen suurpiirin 75- vuotiaiden määrä vähenee ennusteen mukaan ainakin vuoteen **2013** saakka.

Sosiaalivirasto esittää kantanaan kiinteistövirastolle, ettei nyt haettavana olevaa tonttia osoiteta vanhusten asuntojen rakentamista varten. Ensisijaista sosiaalitoimen näkökulmasta on mahdollistaa aikaisempaa huonokuntoisempien ikääntyneiden henkilöiden hoito/palvelu jo olemassa olevissa asunnoissa, uuden vanhuksille suunnatun rakennuskannan sijaan. Mikäli uudisrakentamista ikääntyville harkitaan, tulisi sen suuntautua Helsingissä niille alueille, joissa on voimakkain kasvava vanhusväestön määrä tulevaisuudessa tai joissa alueen olemassa oleva rakennuskanta ei mahdollista apua ja hoivaa tarvitsevan vanhuksen asumista kotona.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Aulikki Kananoja  
Sosiaalijohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arja Peiponen  
Vanhuspalvelujohtaja





## Liite 2 KERROSTALON 10 KEHITTÄMISTAVOITEEN TOTEUTUMINEN

Viite: Helsinkiläinen kerrostaloatlas 2006, Pia Ilonen, Minna Lukander, Ari Niska / Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:6

Asukkaiden rakennuttamishanke toteuttaa kaikki Kerrostaloatlassa esitetyt kehittämissuositukset (otteet tiivistelmistä kursivoilla):

### 1. ASUNTOJEN KOKOA KASVATETAAN

*Asuntojen keskikoko on jo kasvanut, mutta lisäneliöt on käytetty sauna- ja saniteettitiloihin. Tilanne tulisi korjata kasvattamalla huoneistojen kokoa entisestään. Suurempi huoneistokokoo mahdollistaa myös joustavien ja muunneltavien tilaratkaisujen käyttämisen.*

*Asunnon koon kasvattaminen tulisi ennen kaikkea kohdistua asuinhuoneiden kokoon. Ns. neutraalihuonekoko on n. 15 m<sup>2</sup>. Tämänkokoisien huoneiden kalustaminen on muunneltavissa ja käyttötarkoituksia voi olla useita. Huone on myös jaettavissa.*

Suunnitelmassa asuntojen keskikoko on 108,5m<sup>2</sup>. Hankkeessa uskotaan, vastoin rakennuslainsäädännöllä vallitsevaa yleistä käsitystä, suurten asuntojen kysyntään. Suurten asuntojen kysynnän edellytyksenä on niiden muuntojoustavuus; soveltuvuus erilaisille asutuskunnille ja elämäntyyliille. Kustannusten kurissa pitäminen Hitas-säännöstelyllä, sekä mahdollisuus jättää asunnon pintamateriaalien ja kalusteiden toteuttaminen asukkaalle, mahdollistavat niiden tavoittelemisen entistä paremmin.

### 2. ASUNTOJEN MUUNTOJOUSTAVUUTTA PARANNETAAN

*Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta, mutta markkinoille on tuotettava myös asuntoja, joiden tilaratkaisut jo sellaisenaan ovat joustavampia kuin vallitsevat funktionalistisesta tila-ajattelusta periytyvät asuntotyypit. ---*

*Asuntojen, myös perheasuntojen, on tarjottava mahdollisuus toteuttaa **yksilöllisiä** ja **yhteisöllisiä** asumistarpeita. Asunnon hyvän joustavuuden mallia voidaan hakea perinteisestä helsinkiläisestä kaupunkiasunnosta eli ns. töölöläis-asunnosta. Muunneltavuus syntyy **tilaratkaisuisista**; yhdisteltävyys ja erotettavuus toteutuu perinteisesti ovia avaamalla ja sulkemalla. ---*

Suunnitelman asunnot ovat sellaisenaan tilaratkaisultaan joustavia. Asuntotyypit ovat Kerrostaloatlassa esitetyn töölöläiskonseptin mukaisia. Uudistuotannosta puuttuu kokonaan tällainen asuntotyyppi joka perustuu keskeishalliin.

### 3. ERILAISET KOHDERYHMÄT HUOMIOIDAAN ASUMISESSA

*Asumistoiveissa ja yhdessä elämisen muodoissa on yhä enemmän monimuotoisuutta, jonka tulee näkyä asuntotarjonnassa. Erilaiset asumismuodot vaativat erityisiä tunnusmerkkejä asumisessa. ---*

*Eri elämäntyylien parempi huomiointi ei saa rajoittua pelkästään kalliimpiin markkinasektoreihin. Myös alemmissa tuloryhmissä on erityisiä asumistoiveita.*

Joustava tilaratkaisu mahdollistaa erilaisten asumismuotojen toteuttamisen. Ensimmäisenä kohderyhmänä tässä hankkeessa on monilapsiset perheet ja perheet joissa myös työskennellään kotona. Huoneistojen tilaratkaisu on kuitenkin sellainen, että se soveltuu hyvin myös ryhmäasumiseen, tai väljempään asumiseen. Viimeisteleminen tekee asukkaalle mahdolliseksi huoneiston varustamisen edulliseksi, ja kääntäen: huoneiston voi myös viimeistellä superasunnoksi jos siihen on varaa.

#### 4. LISÄTÄÄN ELÄMÄNTYILIEN TUNNISTETTAVUUTTA KERROSTALOSSA

*Nykyinen käytäntö, jossa yksi rakennus ja porrashuone sisältää kaikkia asuntotyyppjeja, ja siten elämäntavoiltaan erilaisia asukkaita, synnyttää usein rauhattomuutta ja rakennuksia joissa elämäntyyppien mukainen tunnistettavuus on heikko.*

*Asuntotyyppijakauman voisikin hajauttaa sijoittamalla samankaltaiset asunnotjoko porrashuonekohtaisesti tai talokohtaisesti. Tällöin elämäntavoiltaan samanlaiset ihmiset kohtaavat asunnon välittömässä läheisyydessä, ja elämäntavoiltaan erilaiset ihmiset taas korttelipihalla ja sitä suuremmissa yhteyksissä. Ratkaisu vaikuttaisi luonnollisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.*

Asuntotyyppijakauma poikkeaa normaalista: suuret perheasunnot ovat leimallisia koko korttelille. Korttelin sijainti tulevan päiväkodin naapurissa ja ulkoilualueiden välittömässä läheisyydessä vahvistaa sen perheasumiseen soveltuvaa identiteettiä. Arkkitehtuuriin syntyy automaattisesti myös normaalista poikkeavaa vaihtelua asuntotyyppijakauman heijastumana.

#### 5. KERROSTALOA KEHITETÄÄN KERROSTALON EHDOLLA

*Kerrostalojen arvostetuimpia ominaisuuksia on asumisen vaivattomuus, mukavuus ja turvallisuus sekä asunnosta avautuvat näköalat. Suunnittelussa tulisi näitä ominaisuuksia tukea.*

*Yhteiskunnan yksilöllistymiskehityksen myötä omakotitalomaisia piirteitä kaivataan kerrostaloasumiseen, mikä tarkoittaa asunnon yksityisen reviiirin kasvattamista asunnon ulkopuolisiin tiloihin; asuntokohtaisten ulkotilojen määrän ja luonteen vaihtelevuutta ja asuntokohtaisten varastojen sijoittumista asunnon yhteyteen. ---*

Suunnitelmassa on tavanomaista enemmän kerrostaloasumiseen kaivattuja omakotitalomaisia piirteitä, kuten kaksikerroksiset asunnot sekä mahdollisuus toteuttaa yksilölliset toiveet varustelutason suhteen. Suunnitelmassa on myös paljon oman pihan käsittäviä asuntoja, sillä varastotilat on sijoitettu asunnon yhteyteen pois maantasokerroksesta.

#### 6. EROON KERROSTALON TEHOKKUUSAJATTELUSTA

*Vallitsevissa kerrostaloissa pyrkimys tehokkuuteen on tullut maaraavaksi tavoitteeksi. Neliömetripohjaisen hintavertailun vaaristama kerrosala- ja tehokkuusspekulointi on johtanut epaterveisiin ilmiöihin, joka tuottaa ongelmia itse asuntojen suunnitteluun esimerkiksi pitkien käytävien ja pimeiden keittiöiden muodossa.*

*Vallitseva kerrostalorakentaminen toteutetaan keskimäärin viisikerroksisena yhä tehokkaampana lamelli- tai pistetalona. ---*

Tehokkuusajattelusta johtuvat epäkohdat eivät vaivaa tätä suunnitelmaa. Suurista asunnoista johtuen suunnitelman lamellitalot ovat kaksi- ja kolmijakoisia, kun ne yleensä ovat 4-6 -jakoisia.

#### 7. LISÄTÄÄN ASUINALUEIDEN TUNNISTETTAVUUTTA

*Elämäntyylien erilaistuminen kuuluu kaupungistuvaan yhteiskuntaan. On vastattava erilaistuvaan kysyntään luomalla tietoisesti toisistaan poikkeavia ja omaleimaisia asuinymparistöjä. Tarvitaan rakennusten esteettistä monipuolisuutta, joilla synnytetään mielikuvia niin, että uudet alueet erottuisivat paremmin toisistaan. Asuinalueiden arkkitehtuuriin tarvitaan erilaistamisen strategiaa.---*

Arabianranta on sen viimeisten korttelien myötä kehitymässä asumisen sisältöä uudistavaksi koerakentamisalueeksi. Kerrostaloatlaksessa esitetty toinen asukaslähtöinen konsepti, uusloft, on toteutumassa vuonna 2007. Alue onkin profiloitumassa koerakentamista suosivaksi, mitä myös nyt ehdotettu hanke entisestään vahvistaisi. Kun vaihteeksi keskitytään asunnosta käsin lähtevään kerrostalon kehittämiseen, heijastuu se myös esteettisena monipuolisuutena kuten on nähty esim. Amsterdamin uusissa asuinalueissa.

## 8. KEHITETÄÄN ERILAISTAMISEN STRATEGIA

--- Kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutuksen lisäämiseksi tulisi etsiä keinoja. Tässä voisi nykyistä enemmän suosia sellaista ns. väljän kaavan menettelyä, jossa tontit varataan jo heti asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Rakennusten luonnossuunnitelmat ja kaavaehdotus laaditaan sen jälkeen yhteistyössä kaavoittajan ja rakennussuunnittelijoiden kanssa.

--- Tontinluovutus on avainasemassa siinä, miten kerrostaloa kehittävät ideat kanavoituvat nykyrakentamiseen. Keskeistä tässä on saada rakennuttajat mukaan kehitystyöhön. Eri virastojen menettelytapoja ja yhteistyötä tulisi myös edelleen kehittää, ja luoda edellytykset vaihteleville ja uusille, myös sisällöllisille, ideoille asuntorakentamisessa.

Suurimpien kerrostalorakennuttajien halukkuus toteuttaa kehittämishankkeita ei ole kovin suuri. Asukasvetoinen rakennuttaminen palauttaa markkinoille uudestaan aiemmin yleisen rakennuttamisperinteen. Arabianrannassa on luotu hyvin toimiva yhteistyö kaavoituksen ja rakennussuunnittelun välille, jota kehitetään edelleen.

## 9. SELKIYTETÄÄN KERROSTALOASUNNON MÄÄRITTELYÄ

Otetaan huomioon ja tehdään näkyväksi tilat kuten varastot, yhteistilat, ulkotilat tms., jotka lisäävät asunnon käyttöarvoa mutta joita ei yleensä huomioida asuntoa myytäessä tai vuokrattaessa. ---

Hyvin suunnitellut varasto- ja yhteistilat otetaan huomioon osana asuntoa.

## 10. TOTEUTETAAN KOERAKENTAMISTA

Asukaslähtöiseen ajatteluun perustuvia suunnitteluratkaisuja tulisi testata toteuttamalla koerakentamiskohteita. Näin voidaan parhaiten toteuttaa ja kehittää myös sitä virastojen, rakennuttajien, suunnittelijoiden ja rakennusteollisuuden välistä innovatiivista vuorovaikutusta, mitä koerakentaminen väistämättä vaatii.

Hankkeessa mukana olevilla arkkitehdeilla on viime vuosilta positiivisia kokemuksia suunnittelijoiden ja viranomaisten välisestä innovatiivisesta vuorovaikutuksesta. Tämä ei kuitenkaan riitä; tarvitaan mukaan nykyistä paremmin myös rakennuttajia ja rakennusliikkeitä sekä rakennusteollisuutta mukaan tähän kehitystyöhön. Viime aikoina on kuitenkin ollut havaittavissa, että kysynnän ollessa suuri on rakennusliikkeitä vaikea saada edes tarjoamaan normaalista poikkeavaa rakentamista. Rakennusteollisuus lieneekin tassa yhtälössä hitaimmin muuttuva taho: vakiintuneita rakentamismenetelmiä toistetaan, ja poikkeamat ylihinnoitellaan: tämä on koerakentamishankkeiden yksi sudenkuoppa. Sen ylipääsemiseksi tarvitaan koerakentamiskohteita, jossa on vahvasti suunnittelun osaamista mukana. Koerakentamiskohteen suunnittelu on huomattavasti työläämpää kuin normaali rakennussuunnittelu. Asukasvetoisessa hankkeessa satsataan suunnitteluun normaalia enemmän.

# Liite 1 ASUKASLÄHTÖISIÄ ASUNTOJA, IDEALUONNOS

## RAKENNUKSET

Rakennukset luovat uudenlaisen kaupunkihuvilan mallin, jossa kerrostalojen tonttitehokkuudella toteutetaan omakotitalomaisia piirteitä sisältäviä asuinrakennuksia.

## ASUNNOT

Asunnot ovat korkealaatuisia suuria perheasuntoja. Laadulla tarkoitetaan ennenkaikkea suurta kokoa sekä monikäyttöisyyttä. Niissä voi toteuttaa myös yksilöllisiä toiveita: asunnot jätetään keittiön ja pintamateriaalien suhteen viimeistelemättömiksi. Asuntoihin pyritään saamaan runsaasti omakotitalomaisia piirteitä: paljon oman pihan/kattoterassin käsittäviä asuntoja sekä kaksikerroksisia asuntoja.

Asunnon hyvän joustavuuden mallina ja inspiraation lähteenä on käytetty Töölöön 1930-luvulla toteutettuja kerrostaloja, joiden tila-ajattelu pohjautuu senaikaisen elämäntapaan palvelijahuoneineen, keittiöportaineen, halleineen ja ruokasaleineen. Asunnossa toteutuvat monet niistä tavoitteista joita kerrostaloasunnon kehittämiseksi on asetettu huonekoon ja asunnon joustavan käytön sekä yksilöllisten ja yhteisöllisten asumistarpeiden huomioimisen suhteen.

Perinteisesti ajatellen perhe on tiivis yhteisö, joka jakaa kaikki asumistoiminnot, eli perhe elää varsin yhteisöllisesti. Nuorten, kahden sinkun tai muiden asukasryhmien muodostaessa ryhmän, joka jakaa asunnon, painottuvat ryhmän jäsenten yksilölliset tarpeet. Mutta myös perhettä voidaan ajatella ryhmänä, jossa jokaisella asukkaalla on yksilölliset tarpeet. On perheitä, jotka toimivat erittäin yhteisöllisesti; noudattavat yhteistä aikataulua ja kotona ollaan paljon yhdessä, ja perheitä, joissa asukkailla on hyvin erilaiset, yksilölliset, elämänrytmit ja kotona tehdään myös paljon työtä, harrastetaan, seurustellaan omien ystävien kanssa jne, (uusioperheet). Siksi kerrostaloasuntojen, myös perheasuntojen, on tarjottava mahdollisuus toteuttaa yksilöllisiä ja yhteisöllisiä asumistarpeita. Töölöläisasunnon tilajärjestys soveltuu sekä perheasunnoksi että ryhmän asunnoksi.

Töölöläisasunnon asuinhuonetilat ovat "neutraaleja" ja siten niiden käyttö ja kalustaminen on muunneltavissa. Asuinhuoneet sijoittuvat nelionmuotoisen asunnon kulmiin. Niiden väliin sijoittuvat risteavat yhteistilavyöhykkeet: sisään-tulo-halli- kylpyhuone sekä olohuone-halli-ruokasali. Asuinhuoneet ovat yhteydessä molempiin vyöhykkeisiin. Sen ansiosta asuntoa voidaan asua monella tapaa ja asunnosta muodostaa erilaisia tilasarjoja. Käytön joustavuutta lisää hallin toimiminen liikenteenjakajana.

Töölöläis-asunnon kolme rinnakkaista vyöhykettä, keskeinen yhteistilavyöhyke ja sen molemmin puolin yksityistilavyöhykkeet, on innoittanut konseptiin, joka perustuu näihin moduulimittaisiin palikoihin. Pieni asunto syntyy yhdestä tai kahdesta palikasta ja kaksikerroksinen asunto palikoiden pinoamisesta.

Tiivistäen voi sanoa, että töölöläis-asunnon muuntojoustavuus syntyy tila-ratkaisuista; yhdisteltävyys ja erotettavuus toteutuu perinteisesti ovia avaamalla ja sulkemalla, asunnon sisäinen liikenteeseen löytyy vaihtoehtoisia reittejä ja tilojen koko ja sijainti mahdollistaa niiden monikäyttöisyyden.

Rakennettava kerrosala on yhteensä 4600 kem<sup>2</sup>, alustava huoneistojakauma on seuraava:

-2 kpl	työtilaa	86 hym <sup>2</sup>
-6 kpl	asuntoja	150hym <sup>2</sup>
-8 kpl	asuntoja	50 hym <sup>2</sup>
-16 kpl	asuntoja	125 hym <sup>2</sup>

-Yht. 32 kpl, keskipinta-ala 108,5 hym<sup>2</sup>