

Kehittyvä kerrostalo - haku 2025

Teams-info
22.10.2025



Helsinki

Tilaisuuden ohjelma

Tilaisuus tallennetaan

Tallenne ja esitysmateriaali viedään ohjelman sivuille

- klo 9.00** **Kehittyvä kerrostalo -ohjelman esittely** erityissuunnittelija Elina Eskelä
- klo 9.05** **Haku ohjelmaan vuonna 2025** asiantuntija Petra Santos
- klo 9.15** **Haettavissa olevat tontit**
- **Laajasalo** arkkitehti Pekka Tainio
 - **Mellunkylä** arkkitehti Laura Viljakainen
- klo 9.45** **Kysymyksiä & vastauksia**
- klo 9.55** **Tilaisuus päättyy**

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

- Kerrostalo on helsinkiläinen tapa asua, noin 86 % asunnoista kerrostaloissa
- Ohjelman tavoitteena kehittää **helsinkiläistä kerrostaloasumista ja -rakentamista** sekä lisätä **kerrostaloasumisen vetovoimaa**
- Keskeisenä kriteerinä ohjelmaan pääsulle on ollut hankeidean **uutuusarvo** ja **innovatiivisuus**
- Ohjelma perustettu vuonna 2009, mukana yli 40 hanketta
- SAFA-palkinto ohjelmalle syksyllä 2020



Kerrospihatalo, Haaga

Kehittyvä kerrostalo -haku 2025



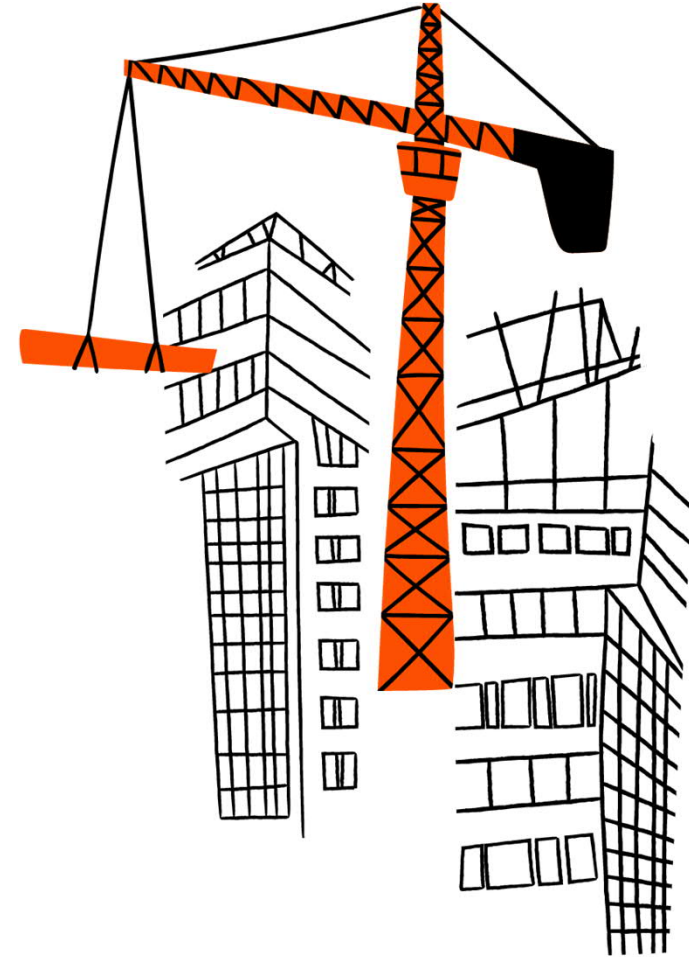
Primääripihi kerrostalo, Kivikko

Helsinki

- Hakeutumista ohjelmaan uudistettiin vuonna 2022
→ Jatkuvan haun sijaan **tonttihaku kerran vuodessa**
- Kun hanke aiemmin lähti liikkeelle ideasta, nyt se lähtee **tontista**
- Haun uudistaminen mahdollistaa **kaupungin tavoitteiden paremman edistämisen**, hankkeiden tasapuolisemman vertailun ja hankkeiden toteutumisen nopeutumisen
- Haku toteutetaan nyt neljättä kertaa

Toteutetut tonttihaut

- Yhteensä **kahdeksan uutta, innovatiivista Kehittyvä kerrostalo -hanketta** eri puolille kaupunkia
- Vuonna 2022:
 - **Malminkartano**: Bonava / Patiotalo & A-Kruunu ja Asuntosäätiö / Joustokortteli
 - **Oulunkylä**: Oulun Rakennusteho / Hirsikerrostalo
 - **Mellunkylä**: T2H / Aurinkosähkötal
- Vuonna 2023:
 - **Etelä-Haaga**: SSA Rakennus / Yksilöllistä ja joustavaa asumista
 - **Kuninkaantammi**: Oulun Rakennusteho / Välittävät vyöhykkeet
- Vuonna 2024:
 - **Malminkenttä**: Marvea / Vario
 - **Malminkenttä**: A-Kruunu / Laskos



Miksi mukaan ohjelmaan

- Tilaisuus päästä kokeilemaan uutta Helsingissä
- Mahdollisuus kehittää omaa ydintoimintaa
- Mahdollisuus oppia ja jakaa kokemuksia
- Näkyvyyttä hankkeelle
- Verkostoitumista
- **Arviointiraportti ohjelman vaikuttavuudesta** julkaistu 2023, löytyy ohjelman nettisivuilta



Kehittyvä kerrostalo -seminaari 2023

Haku ohjelmaan vuonna 2025

Tietoja hausta

- Haku on alkanut ja päättyy maanantaina 2.2.2026 kello 12
- Lisätietoja ja hakuohje liitteineen: hel.fi/tonttihaut
- Kehittyvä kerrostalo -työryhmä sparraa ideoita marras- ja joulukuussa. Varaa aika, kehittyva.kerrostalo@hel.fi
- Kysymykset tulee esittää 12.12.2025 mennessä, vastaukset kysymyksiin julkaistaan 19.12.2025 mennessä tonttihaun verkkosivulla.
- Tontit sijaitsevat Mellunkylässä ja Laajasalossa.
- Kumppanuuskaavoitus yhteistyössä kaupungin ja varaustensaajien kanssa, kaavoituksen lähtökohtina varaustensaajien ehdotukset.
- Tavoitteena on löytää [uusia ratkaisuja pienimittakaavaiselle kerrostalorakentamiselle](#)

Ehdotusten arviointi

Arviointiryhmä: Kehittyvä kerrostalo -työryhmä ja alueen asiantuntijat

Arviointi on kaksivaiheinen

- **Peruskriteerit (kyllä/ei)**

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen
2. Ehdotus edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa

- **Laatukriteerit (pisteytetään)**

1. Ehdotuksella on uutuusarvoa pienimittakaavaisen kerrostalojen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
2. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja ratkaisut aikaa kestäviä.
3. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen.
4. Ehdotus tuo asukkaille lisäarvoa.

Varauksensaajien valinta perustuu **kokonaisarviointiin**.

Tonttien varaaminen ja luovuttaminen

- **Kaupunkiympäristölautakunta** varaa tontit. Varausesitys lautakunnan päätettävänä arviolta loppukeväästä 2026.
- Varausaika on noin 2 vuotta.
- Mellunkylä tontti luovutetaan myymällä tai vuokraamalla varauksensaajan valinnan mukaan. Vuokrattaessa voidaan hyödyntää myös osto-oikeutta. Osto-oikeus on voimassa 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta.
- Laajasalon tontti luovutetaan vuokraamalla

Laajasalo

Helsinki

Suomensuontie 3

Kehittyvä kerrostalo – tonttihaku 2025

Helsingin kaupunki, 2025

Helsinki



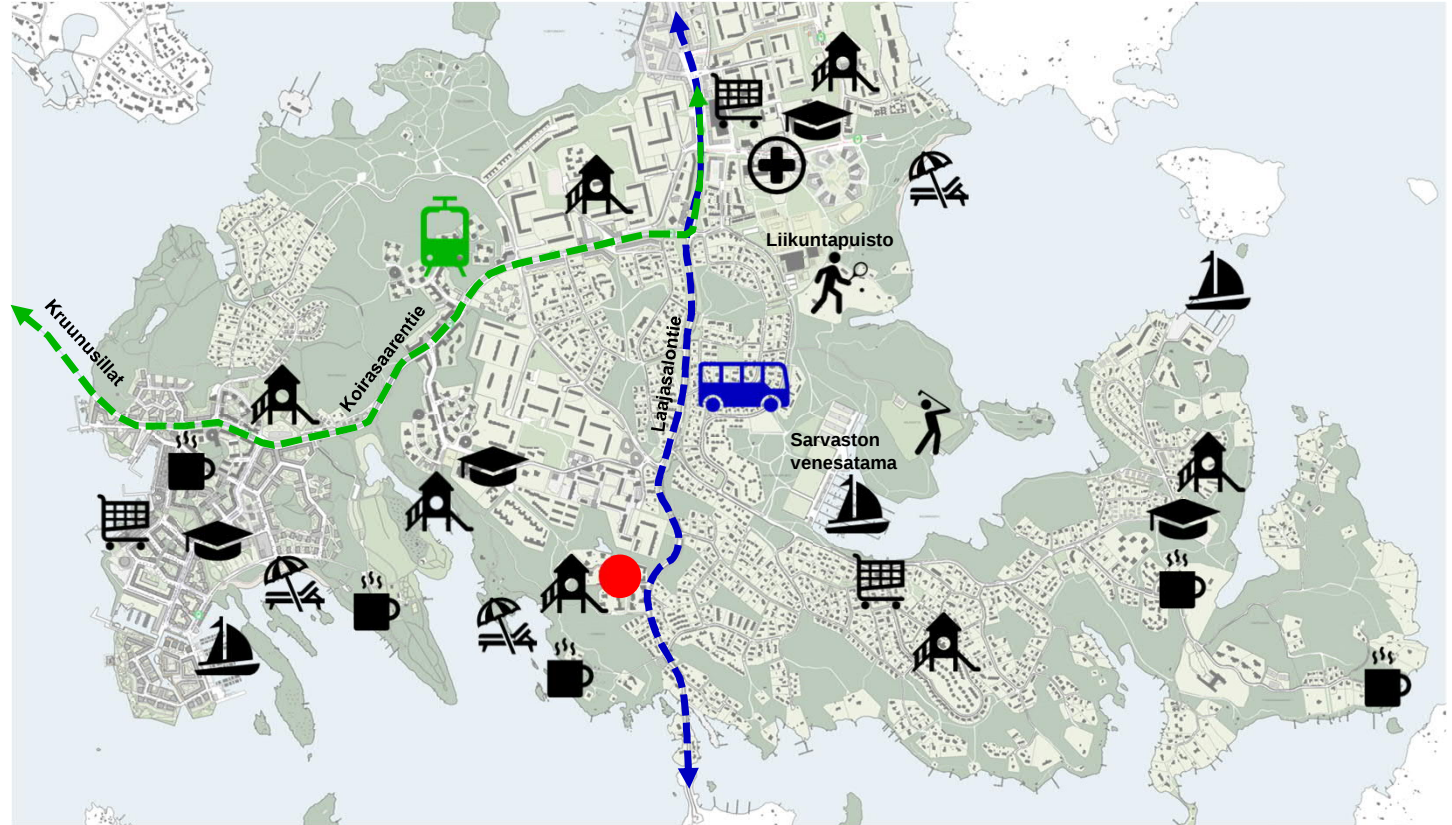
Laajasalo

- Laajasalon suurimmat kaupunkikehityshankkeet sijoittuvat Kruunuvuorenrannan, Yliskylän sekä vielä rakentumattoman Yliskylänlahden alueelle
- Jollas, Sarvasto ja Hevossalmi ovat pääosin pientaloalueita
- Laajasalossa sijaitsee useita 1800-1900-luvun taitteessa rakennettuja kartanoita, jotka yhdessä niihin liittyvien puistoalueiden kanssa ovat tärkeä osa alueen kaupunkikuvaa
- Laajasalossa on pääosin julkinen rantavyöhyke jonka metsäiset puistoalueet sekä merelliset toiminnot muodostavat kattavan viher- ja virkistysalueiden verkoston



Yhteydet ja lähipalvelut

- Suomensuontie 3:n tontti sijaitsee Laajasalon eteläosassa, Suomensuon alueella
- Joukkoliikenneyhteyksinä toimivat nykyisin Laajasalontien bussilinjat. Rakenteilla olevan Kruunusillat-raitiotien lähimmät pysäkit sijaitsevat Koirasaarentiellä
- Laajasalon kaupalliset palvelut ovat nykyisin keskittyneet pääosin Yliskylän alueelle
- Lähin peruskoulu sijaitsee Tahvonlahdella
- Suomensuon alueella toimii nykyisin pieni yksityinen päiväkoti sekä elintarvikekioski



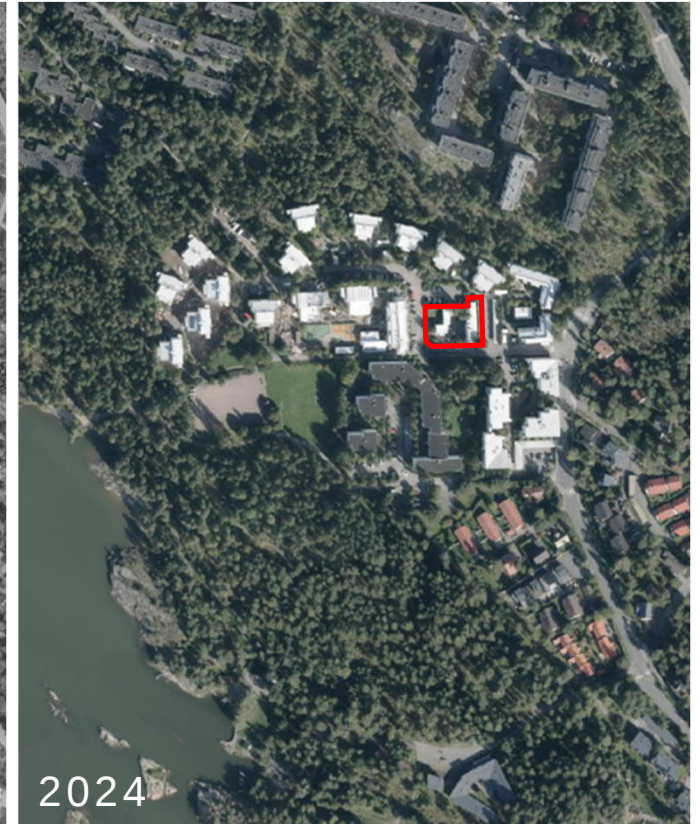
Suomensuon vaihteita



Alue on nimetty siellä sijainneen suon mukaan.



Alueella sijainnut 1960-luvulla rakennettu vedenpuhdistamo on purettu 1980-luvulla.



Alue on rakennettu nykytilaan pääosin 1990-luvun alussa.

Suomensuo

- Suomensuon korttelit muodostuvat 2-4.kerrosta korkeista lamellimaisista ja pistemäisistä kerrostaloista
- Aluetta reunustaa metsäinen, meren rantaan ulottuva viher- ja virkistysalue
- Laajasalon rantareitti on suosittu ulkoilureitti
- Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee myös mm. Villa Wuorio, Vuorilahden kurssikeskus, sekä Hevossalmen uimaranta



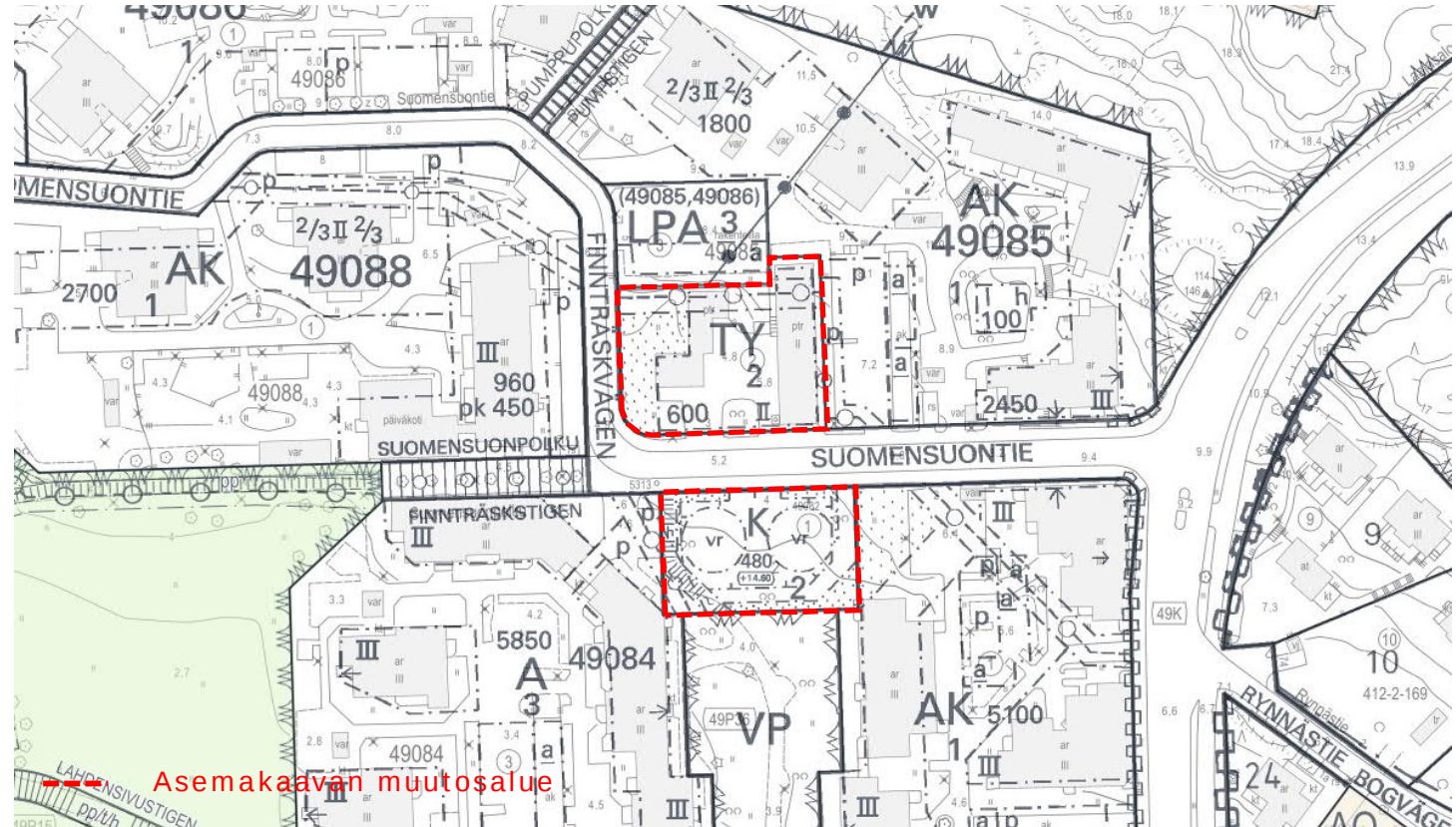
Suomensuontie 3

- Tontti sijaitsee Suomensuontien varrella, loivassa etelään viettävässä rinteessä
- Tontilla sijaitsevat vuonna 1966 valmistuneet, nykyisin verstaskäytössä olevat rakennukset on tarkoitus purkaa



Asemakaava

- Alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1988
- Suomensuontie 3:n tontille laaditaan asemakaavan muutos ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavan sekä katusuunnitelman muutokset laaditaan kilpailun tulosten perusteella.
- Tontin pohjois- ja itäreunalla oleva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy kaavamääräyksenä
- Tavoitteena on laatia kaavamuutos samanaikaisesti myös Suomensuontien eteläpuoliselle tontille, jonka on tarkoitus muuttua liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)



Reunaehdot

Laajasalo, Suomensuontie 3, tontti 49085/2

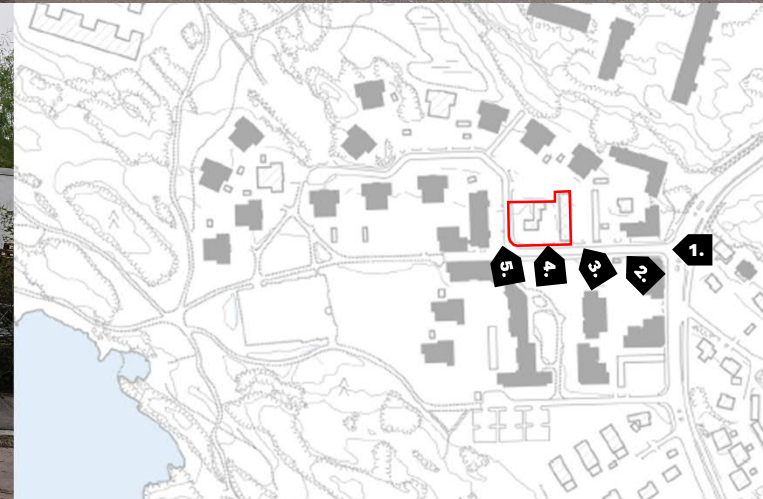
- Asemakaava ja tontti
 - Lähtökohtana asemakaavan muutos ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)
 - Tontin pohjois- ja itäreunalla oleva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy kaavamääräyksenä
 - Tontilla sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa kaupungin toimesta
 - Rakentamisen täytettävä vähintään voimassaoleva Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetaso
- Rakennusoikeus ja tilat
 - 1000 - 1300 k-m² (Tonttitehokkuus $e = 0,8 - 1,0$)
 - Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa vähintään 50 k-m² liike- tai työtilaa
 - Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Perheasunnoista tulee avautua näkymiä vähintään kahteen ilmansuuntaan

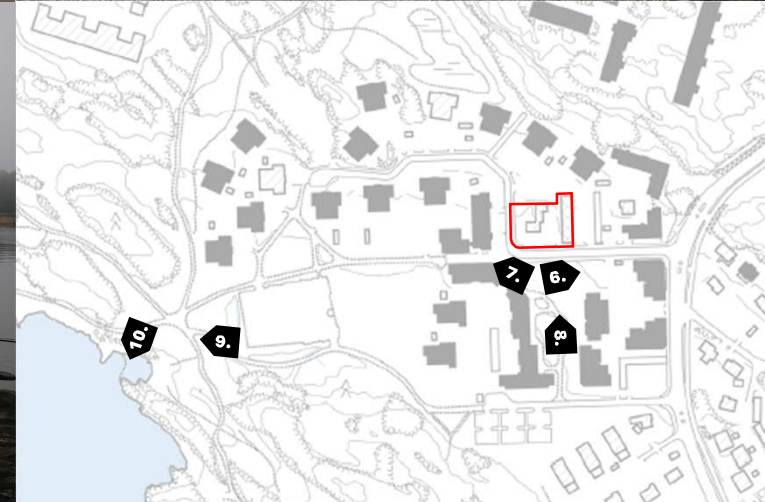
Reunaehdot

Laajasalo, Suomensuontie 3, tontti 49085/2

- Kaupunkikuva ja julkisivut
 - Kerrosluku IV (½)
 - Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun
 - Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen liittyvälle edellisen kerroksen katolle on rakennettava kattoterasseja. Kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.
 - Pääasiallisena julkisivumateriaalina sallitaan puhtaaksimuurattu vaalea tiili tai puujulkisivu
 - Maantasokerroksen julkisivu ei saa muodostaa umpinaista vaikutelmaa
- Pysäköinti
 - Hankkeen itse arvioima määrä autopaikkoja, kuitenkin vähintään 1ap / 280 k-m² *

* Valmistelussa olevan asuintonttien autojen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukainen määrä, joka voi vielä muuttua valmistelun yhteydessä







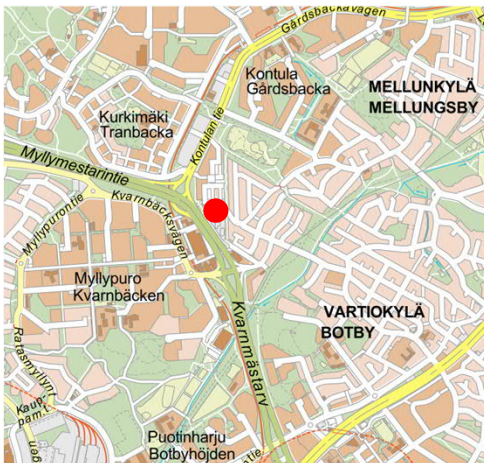
Helsinki

Mellunkylä

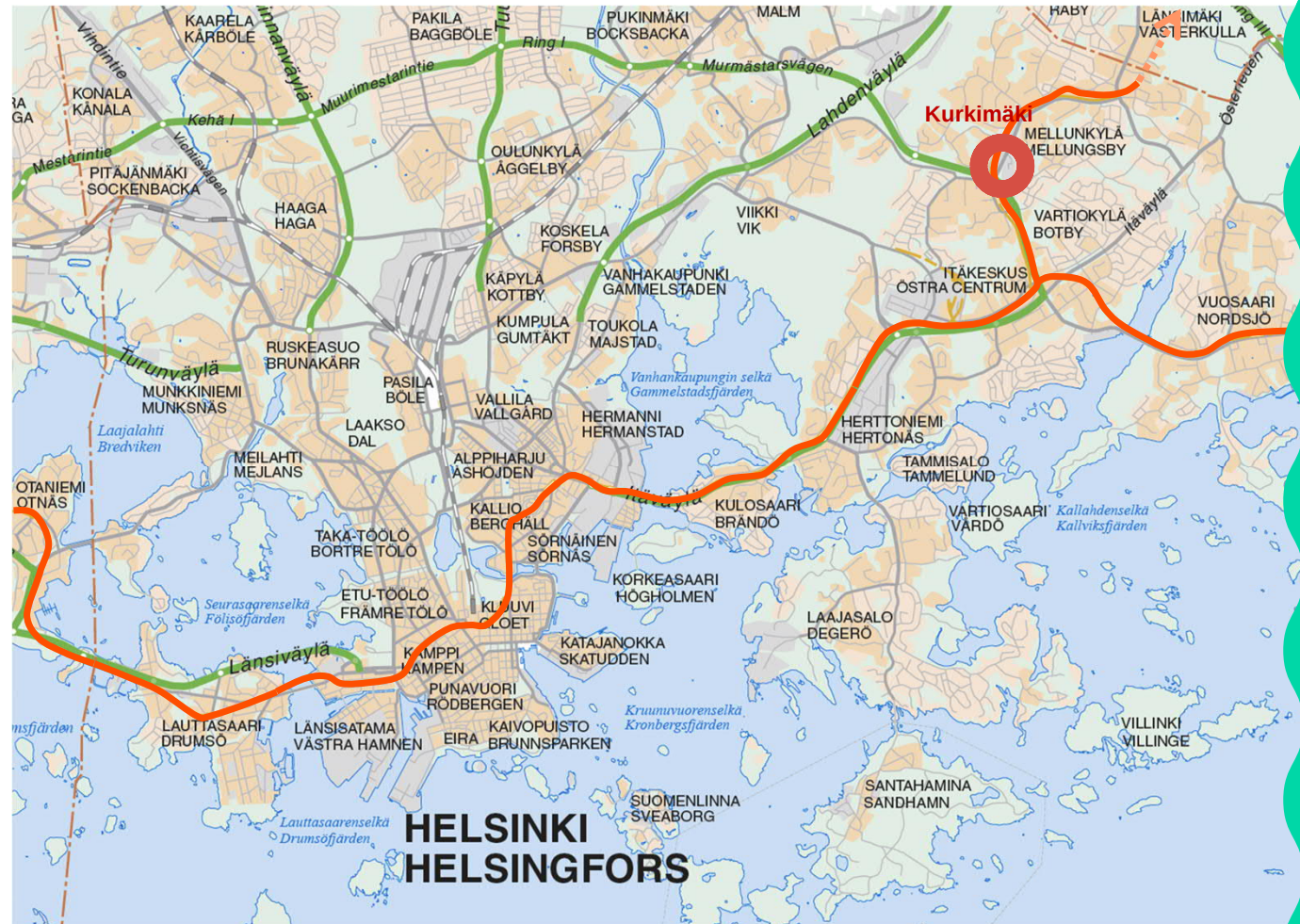
Vuokkiniemenkatu, Vienantori

Sijainti

- Mellunkylässä Kurkimäen itäosassa lähellä Myllypuroa
- n. 300 m runkobussilinjän 560 pysäkille ja n. 400 m Myllypuron metroasemalle



Helsinki



Tontti



Asemakaavan
havainnekuva

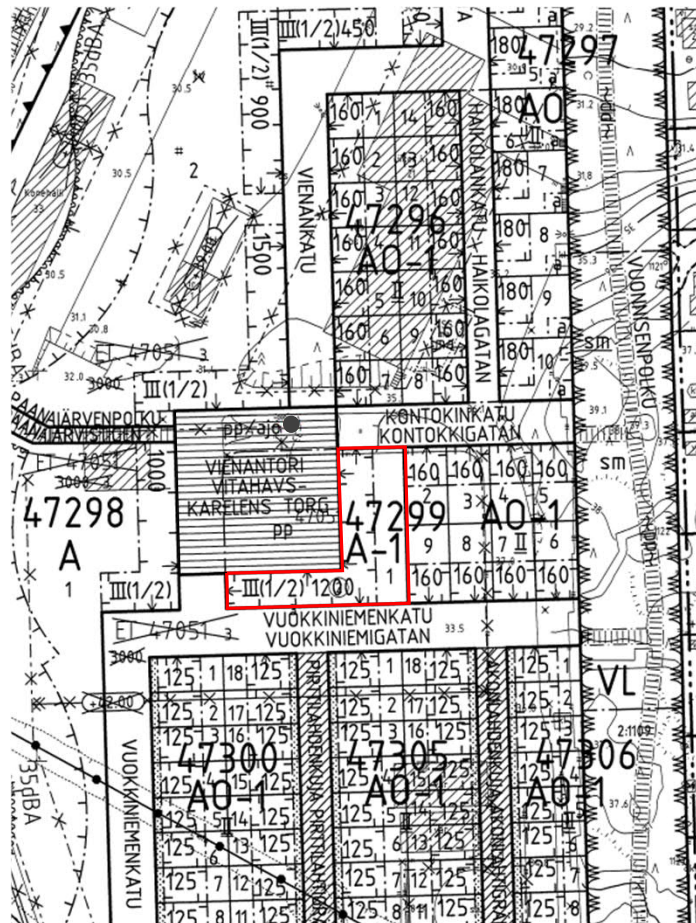
Asemakaava 11810

Havainnekuva v. 2009



Helsinki

Asemakaavaote



Helsinki

A-1	Asuinrakennusten korttelialue. Käytöstä rakennusoikeudesta vähintään 20 % tulee olla liike- tai toimistotilaa.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkin poistamista.
45	Kaupunginosan numero.
VAR	Kaupunginosan nimi.
47295	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
LALLUKANTIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
15000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20 % käytetystä rakennusoikeudesta.

Alueen energiahuollon vaatimat muuntamotilat tulee pääsääntöisesti sijoittaa korttelialueille.

A- ja A-1-korttelialueilla, VP-alueilla ja muilla julkisilla alueilla tulee tehdä erillinen ulkovalaistussuunnitelma.

Tonttien rajoille saa rakentaa yhteisen palomuurin, jos naapurit keskenään niin sopivat.

A- JA A-1-KORTTELIALUEILLA:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan terassitoille osoitetulla rakennusalaan sivukäytäväratkaisussa.

Kullakin esunolla on oltava oma istutuksin suojattu maantasopiha tai vähintään 8 m²:n suuruinen parveke tai vähintään 12 m²:n suuruinen kattoterassi. Parvekkeet ja 50 % kattoterassien pinta-alasta saadaan lasittaa.

Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle, kuitenkin niin, että rakenteet eivät saa ulottua toisen kerroksen tasoa alemmas.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on rakennettava yhteisiä asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste-, kokoontumis-, sauna-, pesula- ym. tiloja vähintään 7 % rakennusoikeudesta. Näitä tiloja saa sijoittaa kellarin, ullakolle ja rakennuksen kaikkiin kerroksiin.

Kortteleissa 47295 - 47299 ja 45585 julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai ohutrapaus. Värisävyjen tulee olla lämpimiä punaisen, keltaisen ja punakeltaisen sävyjä.

Autopaikat on rakennettava rakennuksen kellarin tai pihan alle. Korttelissa 45585 saa olla myös maantasopysäköintiä. A-1-korttelialueella autopaikat saadaan kuitenkin sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen ja pysäköintivelvoitteeseen kuuluvista autopaikoista 70 % saadaan myös sijoittaa katualueelle. Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun kerrosalan lisäksi.

Pihatason maanalaisten pysäköintitilojen päällä tulee istuttaa tai pitää julkisen kaupunkitilan tasoissa kunnossa.

Kortteleissa 47295, 47298, 45584 ja 45585 tulee Kehä I:n, Kontulan liittymän ja Kontulantien varressa sijaitsevat rakennukset varustaa koneellisesti tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman ottokohdan tulee sijaita kattotasolla sisäpihan puolella.

Tontilla 45585/1 on oltava maantaso- tai kansipihaa vähintään 20 % rakennusalaan.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

A- JA A-1-KORTTELIALUEILLA:
- kerrostalot: 1 ap/100 k-m², kaupungin vuokratyötiloissa ja korttelissa 45585 1 ap/115 k-m²
- pientalot 1 ap/asunto
- julkiset lähipalvelutilat 1 ap/250 k-m²
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 asutok-m²

AP, AO- ja AO-1-KORTTELIALUEILLA:
- 1 ap/asunto

AH-KORTTELIALUEILLA:
- 1 ap/ 250 k-m²

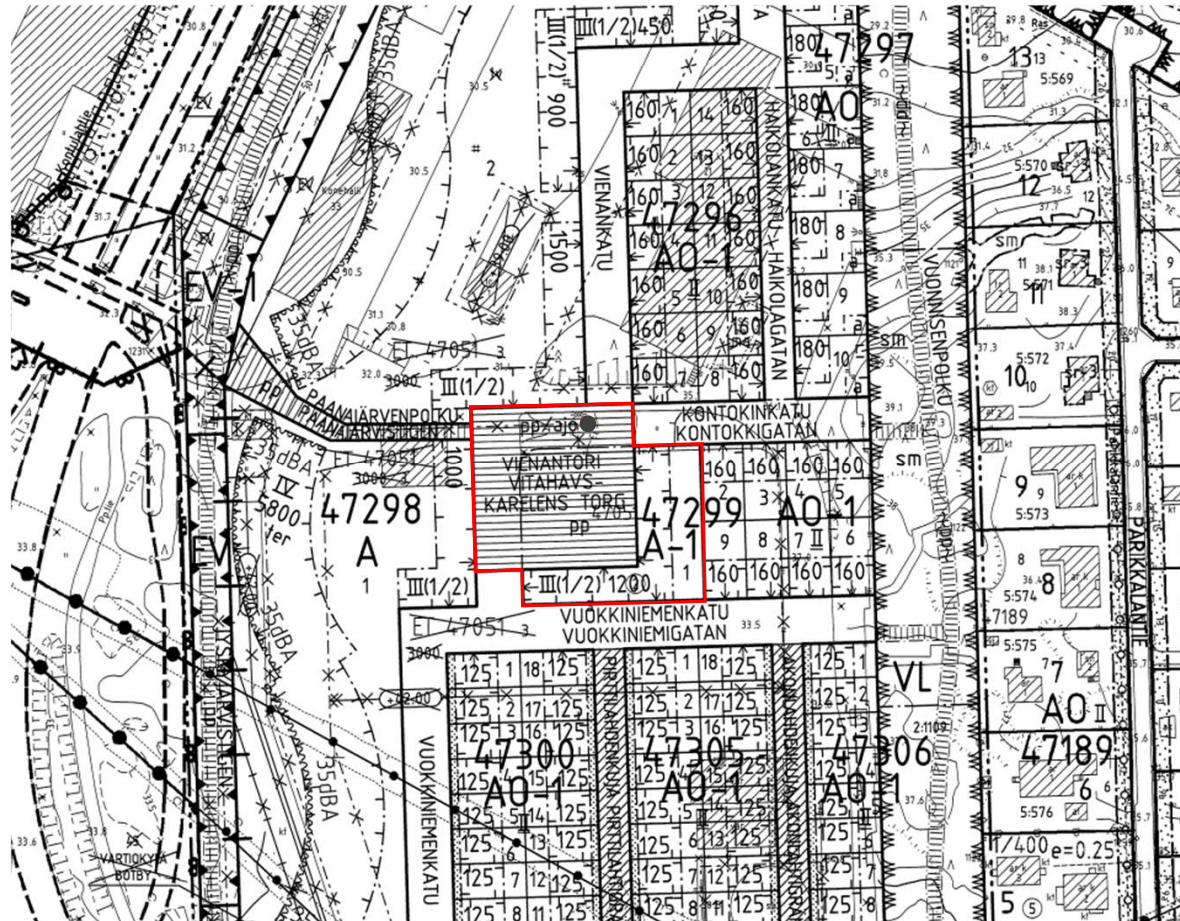
KTY- JA KTY-1-KORTTELIALUEILLA:
- toimisto-, opetus-, kulttuuri-, pieneollisuus- ja liiketilat 1 ap/150 k-m²
- varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat tilat 1 ap/250 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava 11810 v. 2009: <https://kartta.hel.fi>

Kaavamuutosalue

- Kilpailu nykyisen kaavan pohjalta, esitetyt mahdolliset muutokset huomioiden
- Kilpailun tulosten perusteella tehdään kaavamuutos ja päivitetään katusuunnitelma
- Kaavamuutos sekä tontin että Vienantorin alueelle



Reunaehdot

Lähtökohtana asemakaava nro 11810 v. 2009, mahdollisia muutoksia asemakaavaan:

- Rakennusoikeus
 - *Nyt 1200 k-m², josta 20 % tulee olla liike- tai toimistotilaa.*
 - *Kilpailu: 1400-1700 k-m², josta vähintään 10 % tulee olla liike- tai toimistotilaa.*
- Rakennusmassa
 - *Nyt III(1/2)*
 - *Kilpailu: rakennuksen kerrosluku IV(1/2), eli täysiä kerroksia rakennuksessa voi olla enintään kolme. Neljännessä kerroksessa voi olla enintään puolet suurimman kerroksen alasta. Rakennusalan kasvattaminen sitä leventämällä on Vienantorin suuntaan mahdollista ks. tarkemmat ohjeet*
- Autopaikat ja huolto
 - *Nyt kaavassa kerrostalot 1 ap/100 k-m², voimassa olevassa laskentaohjeessa 1 ap/130 k-m², uusi laskentaohje valmistelussa*
 - *Kilpailu: hankkeen itse arvioima määrä autopaikkoja, kuitenkin vähintään 1 ap/ 250 k-m² (uuden laskentaohjeen mukainen laskentatapa voi vielä muuttua valmistelussa)*
- Julkisivumateriaali
 - *Nyt julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai ohutrappaus*
 - *Kilpailu: julkisivumateriaalina tulee olla rappaus, ohutrappaus tai puu*

Kiitos!

Helsinki

Lopuksi

Lisätietoa

- Ohjelman sivuilta: kerrostalo.hel.fi sekä hel.fi/tonttihaut -sivuilta
- Linkki tilaisuuden [tallenteeseen](#) ja [esitykset](#) tulevat Kehittyvä kerrostalo – sivuille
- Muista: Ohjelmaan voi hakea myös, jos tontti jo olemassa
- **Onnea hakuun!**

Helsinki



Muuntojoustava kerrostalo, Haaga

Kysymyksiä & vastauksia