

Helsinki

Perustelumuistio

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut
esitettäville varauksille
Yleinen asuntotonttien varauskierros 2018-2019



Sisällys

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettävälle varauksille, vuoden 2018 yleinen tontinvarauskierrros	4
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa	5
Tontit 10657/1-4 (AK).....	5
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri	7
Tontit 20078/1, 2 ja 3 (AK).....	8
Tontit 20082/1-4 (AK).....	9
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Atlantinkaari	10
Tontit 20832/1 ja 2 (AKS).....	11
26. Koskela, Koskelan sairaalan alue	12
Tontti 26979/10 (AKS).....	12
33. Kaarela, Honkasuo	13
Tontti 33367/1 (A).....	14
Tontti 33368/2-4 (A).....	15
43. Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen sairaalan alue	16
Tontti 43124/4 (AK).....	16
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Kruunuvuorealue	17
Tontit 49320/4 ja 6 (AKS).....	18
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio	19
Tontti 49337/1 (AK).....	19
Tontti 49337/2 (AK).....	20
Tontti 49339/2 (AK).....	21
Tontti 49339/3 (AK).....	22
Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit	23
Ryhmärakennuttaminen	23
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa	23
Tontit 10654/3-7 (AK) sekä 10658/2-9 (AK).....	23
Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli	24
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa	24
Tontit 10656/1 ja 2 (AK).....	25

Hintakilpailu, kynnysrahamenettely	26
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri	26
Tontti 20077/1 (AK).....	26
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	27
Tontit 26960/1 (AL) ja 2 (AK).....	28
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Kuninkaantammen keskusta	28
Tontti 33390/1 (A)	29
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio	29
Tontti 49339/1 (AK).....	30

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille, vuoden 2018 yleinen tontinvarauskierros

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2018 yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettäville tontinvarauksille.

Muistiossa esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisella esityslistalla. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain siten, että ensin esitetään Helsingin kaupungin asuntotuotantopalveluille ja yksityisille toimijoille varattavat tontit ja jäljempänä erilaisia kilpailuja varten varattavaksi esitetyt tontit perusteluineen.

Perustelumuistiossa esitettyjen tonttien tarkemmat perustiedot sekä tonttikohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

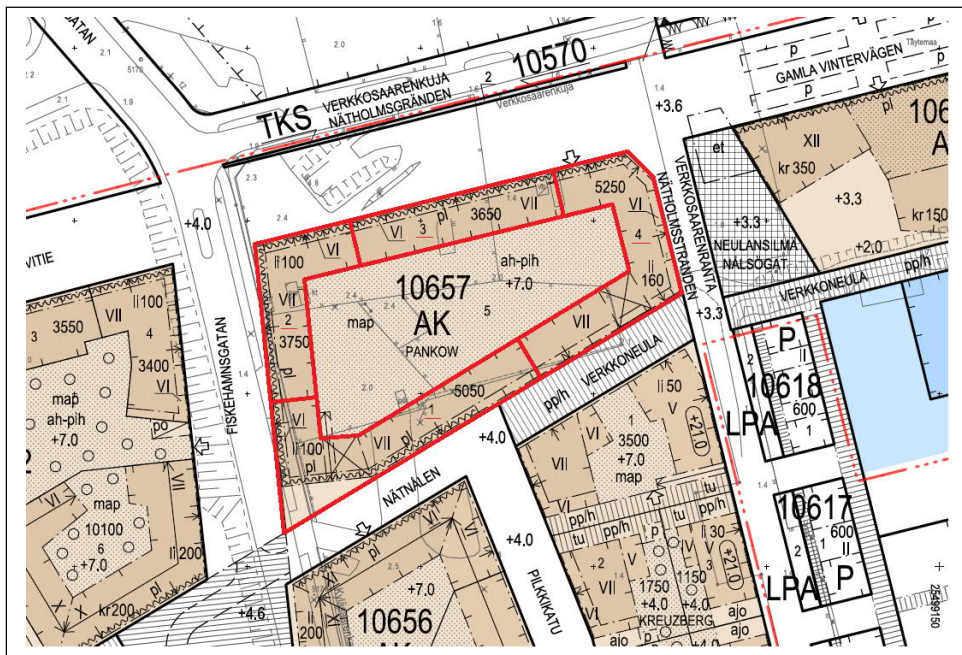
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren Pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja saanut lainvoiman 27.1.2017.

Kaavaratkaisussa on Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunniteltu kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, jotka poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisultaan toisistaan.

Asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppistä kaupunkiasumista.

Tontit 10657/1-4 (AK)



Ote Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375. Kartta ei mittakaavassa.

Kaava-alueen pohjoisosassa Verkkosaarenkujan varressa sijaitsevalle, nyt varattavaksi esitettävien tonttien 10657/1-4 mukaiselle kaava-alueelle sijoittuu rakennusoikeutta yhteensä 17 700 k-m².

Kortteli 10657 (AK) muodostaa osaltaan perinteisen umpikorttelirakenteen, jonka keskelle sijoittuu korttelin asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. Korttelissa on pihakannen alle sijoitettava pysäköintilaitos.

Asemakaavan toteutuksen ja tonteille sijoittuvien toimintojen sekä suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen vuoksi kunkin korttelikokonaisuuden tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti.

Kortteliin 10657 sijoittuvat asuntotontit (AK) 10657/1 ja 2. Tontin 10657/1 rakennusoikeus on 5 050 k-m² ja tontin 10657/2 rakennusoikeus on 3 750 k-m². Edellisen lisäksi tulee tonttien 1 ja 2 Kalasatamankadun puoleiseen kulmaukseen sijoittuvalla rakennusosalalla toteuttaa vähintään 100 k-m² liiketilaa kaavan osoittaman asuinrakennusoikeuden lisäksi.

Kyseisiä tontteja on kaupungilta hakenut mm. TA-Rakennuttaja Oy. Yrityksen tavoitteena on vaativan korttelikokonaisuuden toteuttaminen Spektri-ajattelulla eri hallintamuotoihin. Alueelle tulisi sijoittumaan laadukas kokonaisuus, jossa erityistä huomioita kiinnitetään korttelialueen korkeatasoiseen piha- ja vihersuunnitteluun sekä rakentamiseen.

TA-Rakennuttaja Oy on vuonna 1970 perustettu valtakunnallinen asuntojen omistaja ja rakennuttaja. Yrityksen asuntotuotanto kattaa kaikki omistus- ja hallintamuodot. Yhtiö on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita, sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Keskeisellä paikalla sijaitsevan korttelikokonaisuuden toteuttaminen edellyttää kokemusta vaativien hankkeiden yhteensovittamisesta muiden toimijoiden kanssa, sekä kannenalaisen pysäköinnin järjestämistä yhteispihakannen alle. Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen pohjalta on perusteltua, että tontteja (AK) 10657/1 ja 2 esitetään varattavaksi TA-Rakennuttaja Oy:lle siten, että tontti (AK) 10657/1 varataan asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten ja tontti (AK) 10657/2 valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten. Varattavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8 800 k-m².

Kortteliin sijoittuu myös (AK) tontti 10657/3. Tontin rakennusoikeus on 3 650 k-m².

Tonttia 10657/3 on hakenut EKE-Rakennus Oy. EKE-Rakennus Oy on vuonna 2010 perustettu pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristössä toimiva rakennusyritys. Yritys kuuluu suomalaiseen perheomisteiseen EKE-Yhtiöt -monialakonserniin. Yritys on erikoistunut asiakaslähtöiseen rakentamiseen ja Loft-asuntojen tuottamiseen. Kehitetty uusLoft -konsepti on perinteistä ryhmärakentamista tehokkaampi ja tulevan asujan kannalta turvallisempi toteutusmalli. Konsepti vastaa asukkaiden yksilöllisiin ja joustaviin tarpeisiin, mahdollistaen elinkaariasumisen samassa asunnossa ja asuinalueella elämäntilanteiden muuttuessa. Yrityksen tavoitteena on luoda alueelle turvallinen, lämminhenkinen ja kylämäinen miljöö, jossa asukkaat viihtyvät. Yritys on aiemmin saanut tontin kaupungilta vuonna 2014, tontille on nyt toteutumassa laadukkaita Loft-taloja.

Korttelikokonaisuuden toteuttaminen edellyttää kokemusta vaativien hankkeiden yhteensovittamisesta muiden toimijoiden kanssa, sekä kannenalaisen pysäköinnin järjestämistä yhteispihakannen alle. Aiemmasta hankkeesta saadun hyvän kokemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti (AK) 10657/3 esitetään varattavaksi EKE-Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontti (AK) 10657/4 sijoittuu korttelin itäkulmaan, rajautuen samalla kolmeen eri katuun. Tontin rakennusoikeus on 5 250 k-m². Tontin Verkkoneulan puoleiseen eteläkulmaan sijoittuvalla rakennusosalalla tulee toteuttaa kaavan osoittaman asuinrakennusoikeuden lisäksi vähintään 160 k-m² liiketilaa.

Tonttia on kaupungilta hakenut muun muassa A-Kruunu Oy. A-Kruunu Oy on vuonna 2014 perustettu valtion omistama yleishyödyllinen asuinkiinteistöjen rakennuttaja ja omistaja. Yritys tuottaa kohtuuhintaisia omakustannusperusteisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Asunnot rakennetaan omaan omistukseen ARA:n hyväksymällä 40-vuoden korkotukilainalla. Yritys edistää puurakentamista ja asumisen innovaatioita.

A-Kruunu Oy:n tavoitteena on toteuttaa kestävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja asunto-ohjelmaltaan monipuolinen kokonaisuus, johon tulee laadukkaita kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Toteutettavassa kohteessa on tarkoitus tutkia myös älykästä varautumista asuntojen yhdistämiseen ja jakamiseen. Yritys on saanut tontteja kaupungilta aiemmin vuosina 2014 ja 2015.

Tontin keskeisen sijainti luo hyvät lähtökohdat tutkia älykästä varautumista asuntojen yhdistämiseen ja jakamiseen sekä näin tukea elinkaariajattelua kaupunkien taajamassa. A-Kruunu Oy:n pitkästä kokemuksesta on myös hyötyä kohteen toteutuksessa. Edellä esitetyn perusteella tontti (AK) 10657/4 sopii hyvin hankkeen toteuttamiselle. Tonttia 10657/4 esitetään varattavaksi A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

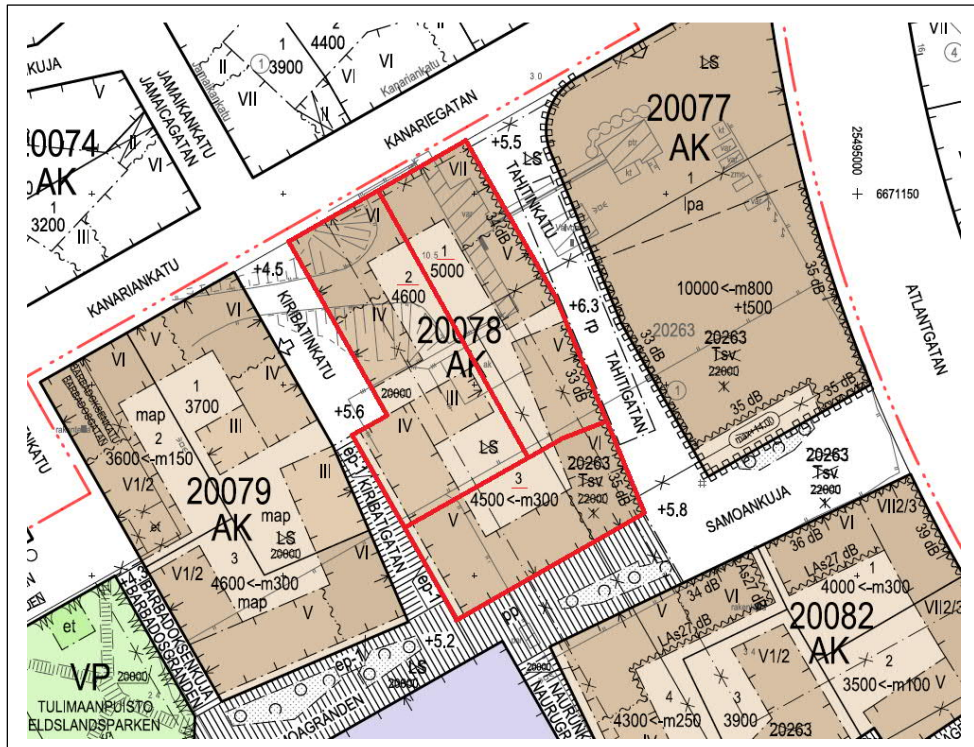
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

Länsisatamaan, Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueelle laadittu asemakaava ja asemakaavan muutosta nro 12500. Asemakaavan muutos on hyväksytty 16.1.2019 ja saanut lainvoiman 12.3.2019.

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppejä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Sen rantoja kiertämään on kaavoitettu tuulelta ja merenkäynniltä suojaavat rantapuistot. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Uutta asuinkerrosalaa alueelle on kaavoitettu yhteensä 94 355 k-m². Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat mm. seuraavat varattavaksi esitettävät tontit (AK) 20078/1-3 ja 20082/1-4.

Tontit 20078/1, 2 ja 3 (AK)



Ote Länsisatama, Jätkäsaari Melkinlaiturin asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Jätkäsaaren Melkinlaiturin kaava-alueella sijaitsevat myös umpikorttelin tontit (AK) 20078/1, 2 ja 3. Tonttien autopaikat sijaitsevat kortteliin 20077 sijoittuvassa pysäköintitalossa.

Umpikorttelin 20078 Kanariankadun puoleiseen sivustaan rajautuvat tontit (AK) 20078/1 ja 2. Tontin 20078/1 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m² ja tontin 20078/2 asuinrakennusoikeus on 4 600 k-m².

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti 20078/1 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja tontti 20078/2 välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten.

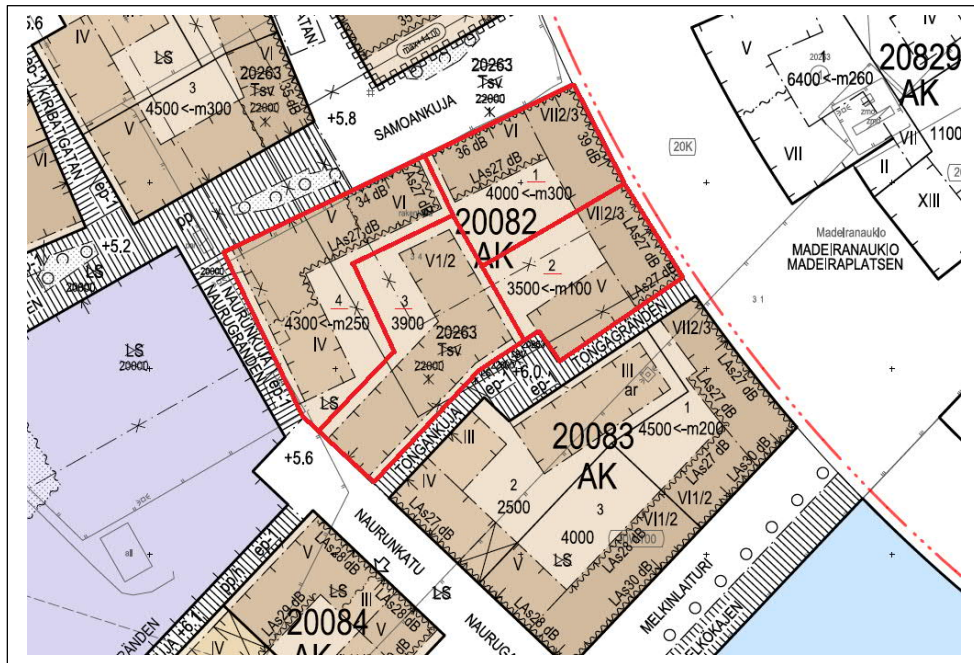
Tontin (AK) 20078/3 rakennusoikeus on 4 500 k-m², josta tontin alueella tulee kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen varata liike- tai muiksi kaavan mukaisiksi asiakaspalvelutiloiksi liiketilaa vähintään 300 k-m².

Oulun Rakennusteho Oy on hakenut tonttia 20078/3. Yritys on saanut tontin Kalasatamasta vuoden 2017 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella, joten yhtiön rakentamisesta on hyvää kokemusta myös vaativien hankkeiden osalta. Yhtiö on vuonna 1994 Oulussa perustettu keskisuuri rakennusliike, jolla on laaja ja monipuolinen kokemus kaupunkirakentamisesta. Vapaaehtoisien omistusasuntojen lisäksi yritys tuottaa markkinoille yksilöllisesti suunniteltuja palvelutaloja ja vuokra- ja loma-asuntoja samalla kehittäen uudenlaista kestäväää asumista eri elämäntilanteisiin.

Yrityksen tarkoituksena on nyt laajentaa konseptiaan, jossa esteettömyys ymmärretään laajalaisesti sekä fyysisenä että sosiaalisten rajoitteiden ratkaisuna. Hanke tullaan hakijan mukaan suunnittelemaan yhdessä Aalto-yliopiston tutkimusryhmän kanssa perustajaurakointina.

Tontin keskeinen sijainti ja korttelin kaavalliset ratkaisut tukevat hyvin edellä mainitun esteettömyyden kehittämiseen liittyvän konseptin tutkimista ja tekijöiden testaamista. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella on perusteltua, että tonttia (AK) 20078/3 esitetään varattavaksi Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontit 20082/1-4 (AK)



Ote Länsisatama, Jätkäsaari Melkinlaiturin asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Jätkäsaaren Melkinlaiturin kaava-alueella sijaitsevat myös tontit (AK) 20082/1-4. Korttelin tonttien 20082/1-4 pysäköinti tulee sijoittaa kortteliin 20077 toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontin 20082/1 rakennusoikeus on 4 000 k-m². Kadunvarsikerroksen ensimmäiseen kerrokseen on varattava liike- tai muiksi asukaspalvelutiloiksi vähintään 300 k-m².

Varte Oy on hakenut tonttia kaupungilta. Varte Oy on vuonna 1996 perustettu rakennusalan yritys, jonka liikevaihto on Suomen 20 suurimman talonrakennusyrityksen joukossa. Yrityksen juuret ovat Kouvolassa. Valtaosa yrityksen tuotannosta toteutetaan pääkaupunkiseudulla ja Päijät-Hämeessä. Yhtiö rakentaa yhteistoiminta- ja kilpailu-urakoita ja toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yrityksen vahvuutena on monipuolinen osaaminen, kattava kirjonta- ja pientalorakentamisesta aina erityisosaamista vaativiin kouluihin ja erityisasumiseen. Yhtiö ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen pohjalta tonttia (AK) 20082/1 esitetään varattavaksi Varte Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontin (AK) 20082/3 asuinrakennusoikeus on 3 900 k-m². Asunto-osuuskunta Kotihelmi on hakenut tonttia kaupungilta. Toteuttajaksi hankkeelle on esitelty Lakea Oy.

Asunto-osuuskunta Kotihelmi on kehittänyt uuden mallin, jossa asunto-osuuskunta rakennuttaa omistukseensa kohtuuhintaisen vuokratalon. Mallissa yhdistyvät aidosti asukaslähtöisyys ja yhteisöllisyys. Hankkeen rahoitusmalliksi on kehitetty uusi sovellettu Asunto-osuuskunta Omaksi -

malli. Tässä mallissa asukas voi valita itselleen sopivan omaraahoitusosuuden (5, 10, 15, 20 tai 40% hankinta-arvosta). Tämä mahdollistaa vuokra-asumisesta siirtymisen asunnon omistajaksi 20 vuoden kuluttua, tai vaihtoehtoisesti mahdollistaa jatkamisen vuokra-asumisena. Malli mahdollistaa myös pysyviä vuokra-asuntoja yhdistyksen omaehtoisesti keräämin varoin. Asunto-osuskunta Kotihelmi -malli mahdollistaa omistus- ja vuokra-asumisen sekoittumisen uusilla ja vanhoilla asuinalueilla. Rakennushankkeelle tarvittavalle lainalle haetaan valtion takaus ARA:sta.

Asunto-osuuskunta Kotihelmi osallistuu hankkeellaan ARA:n tekemään tutkimukseen. Tutkimus koskee erilaisia asunto-osuuskuntamalleja. Asunto-osuuskunta Kotihelmi on lupautunut raportoidaan myös kaupungille hankkeesta saatuja kokemuksia.

Hanke on tarkoitus toteuttaa yhdessä Lakea Oy:n kanssa mallilla, jossa asukkaat voivat valita oman asumistarpeensa mukaisen, heidän elinkaarensa tarpeiden mukaan muuntuvan kerrostaloasunnon. Talo toteutetaan ammattimaisena ryhmärakentamismallina, johon on suunniteltu huomattava määrä muunneltavia ja yhdistettäviä asuntoja, sekä näitä tukevat yhteistilat.

Käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään, että korttelin (AK) 20082 tontti 4 varataan Asunto-osuuskunta Kotihelmelle Aran 20-vuoden takauslainalla asunto-osuuskuntamuotoisten asuntojen suunnittelua ja konsulttivetöisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten.

Korttelialueella sijaitsevat myös tontit (AK) 20082/2 ja 4. Tontin 2 rakennusoikeus on 3 500 k-m², ja kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee varata liike- tai muiksi kaavan mukaisiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 100 k-m². Tontin 20082/4 rakennusoikeus on 4 300 k-m². Tällä tontilla kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on varattava liike- tai muiksi kaavan mukaisiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 250 k-m².

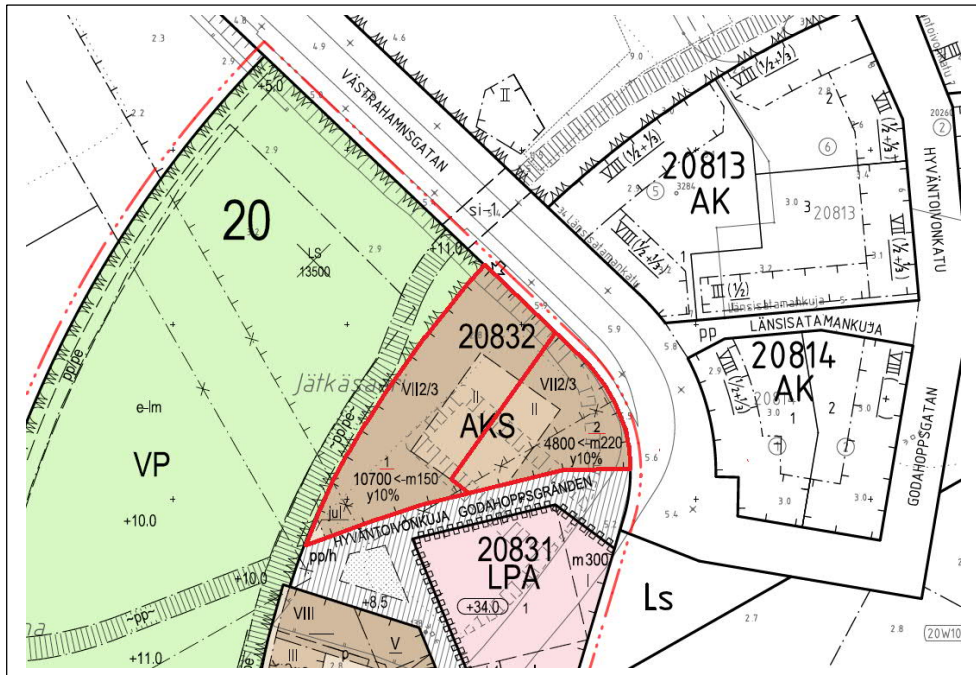
Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia (AK) 20082/2 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja tonttia (AK) 20082/4 esitetään varattavaksi välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten Att:lle.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Atlantinkaari

Länsisatamaan Jätkäsaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12331. Asemakaavan muutos on hyväksytty 9.12.2015 ja se on saanut lainvoiman 22.1.2016.

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen Helsingin kantakaupungin jatke, jolla on omaleimainen ja tunnistettava luonne erilaisine korttelityyppeineen. Alue tukeutuu raideliikenteeseen.

Tontit 20832/1 ja 2 (AKS)



Ote Länsisatama, Jätkäsaari Atlantinkaaren asemakaavasta nro 12331. Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli 20832 on varattu erityisasumiselle (AKS). Kaavan tavoitteena on, että tonteille 1 ja 2 teutetaan arjen hyvinvoinnin konseptilla kortteli, jossa voi olla eri palveluntarjoajien tuottamia palveluita, palveluasumista, tuettua ja tavallista asumista, sekä tiloja yhteiselle toiminnalle. Tavoitteena on, että palveluita voisivat hyödyntää myös ulkopuoliset käyttäjät.

Korttelin 20832 keskeinen sijainti, yhteispiha sekä kaavan mukaiset yhteistilat edellyttävät korttelin varauksensaajilta tiivistä yhteistyötä sekä suunnittelua alueen toteutuksen yhteydessä. Hankkeiden toteuttaminen voidaan käynnistää vasta kun kaikki tonttien varauksensaajat on päätetty.

Tontin 20832/1 (AKS) rakennusoikeus on 10 700 $k\text{-m}^2$, josta tontin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee varata vähintään 150 $k\text{-m}^2$ liike- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi, sekä vähintään 10% rakennusalalle sallitusta kerrosalasta käyttää kerrosalaan kuuluvaksi erityisasumiskäyttöön tarkoitetuksi palvelutilaksi.

Hoiva-alan ympärillä käydyin julkisen keskustelun sekä esille nousseiden ongelmien vuoksi tontin 20832/1 varausta ei tulla viemään tässä varausesityksessä eteenpäin. Kaupunki tulee näiltä osin arvioimaan uudelleen mahdollisuudet tonttien varaamiseen tällaisia hankkeita varten. Tontinvarausta tullaan tarkastelemaan uudelleen mahdollisesti vuoden 2019 yleisen asuntonttien varauskierroksen yhteydessä.

Tontin 20832/2 (AKS) rakennusoikeus on 4 800 $k\text{-m}^2$, josta tontin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee varata vähintään 220 $k\text{-m}^2$ liike- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi, sekä vähintään 10% rakennusalalle sallitusta kerrosalasta käyttää kerrosalaan kuuluvaksi erityisasumiskäyttöön tarkoitetuksi palvelutilaksi. Tontin rakentaminen edellyttää yhteissuunnittelua tontin 20832/1 kanssa, joten tontin rakentaminen voidaan käynnistää vasta kun korttelin 20832 kummankin tontin varauksensaajat on päätetty.

NAL Asunnot Oy on hakenut tonttia mm. Länsisatamasta. NAL Asunnot Oy on Nuorisoasunto-liitto ry:n kokonaan omistama yleishyödyllinen voittoa tuottamaton yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja 18-29 –vuotiaille työssä käyville tai työelämään hakeutuville nuorille. Yritys toimii 27 eri paikkakunnalla tuottaen pääosin yksioita, kaksioita ja myös joitakin isompia asuntoja nuorten perheiden tarpeisiin. Yritys omistaa lähes 1 800 asuntoa pääkaupunki-seudulla ja muissa keskuksissa. Vuokralaisen maksama vastike sisältää mm. erittäin laadukkaat talopalvelut, kuten laadukkaat sauna- ja pesulatilat sekä talotutor-toimintaa.

Tontin 20832/2 (AKS) otollinen sijainti keskellä tiivistä kaupunkirakennetta sekä korttelin alueelle muuten toteutettavaksi suunniteltu erityisasumista palveleva kokonaisuus tukevat hyvin nuorten työssäkäyvien aikuisten ja työelämään hakeutuvien nuorten asumisen sijoittumista osaksi korttelia. Edellä mainituin perustein tontti 20832/2 esitetään varattavaksi NAL Asunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

26. Koskela, Koskelan sairaalan alue

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12389. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Alueen tontit sijaitsevat täydennysrakentamisena toteutettavalla alueella, osana isompaa kaupunkikuvallisesti arvokasta vanhaa Koskelan sairaala-aluetta. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön. Asumisen lisäksi alueelle on suunniteltu vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa.

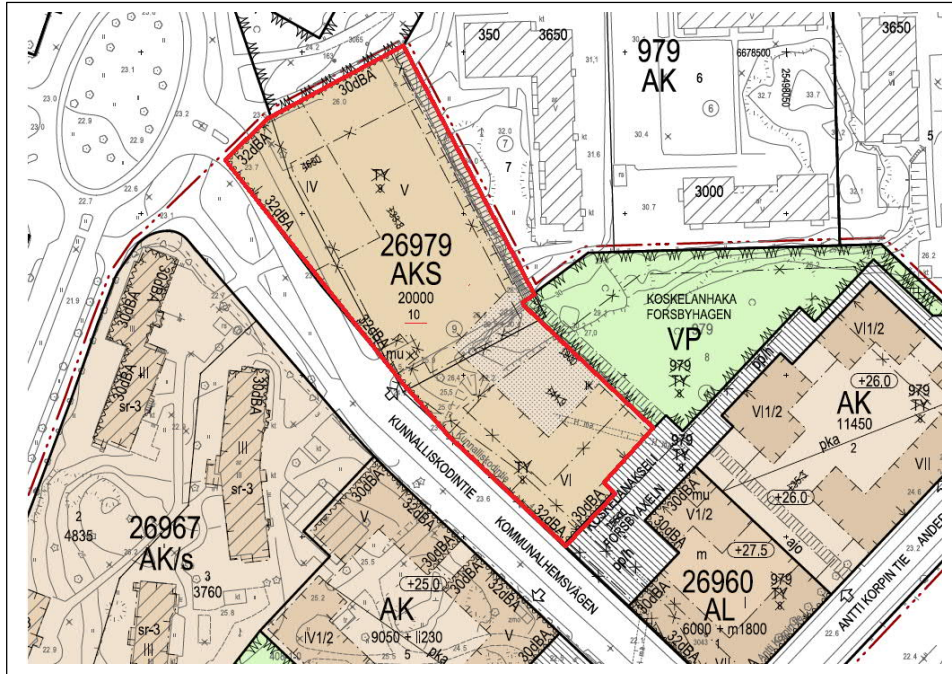
Kaava-alueella sijaitsee erityisasumisen ja palveluiden korttelialueen tontti (AKS) 26979/10.

Tontti 26979/10 (AKS)

Kortteli 26979 on suunniteltu Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan monipuolista palvelukeskusta varten. Erityisasumisen ja palveluiden korttelialueeksi kaavoitetun tontin (AKS) 26979/10 rakennusoikeus on 20 000 km². Kaavan mukaan korttelin alueelle sijoittuvien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Tavoitteena on ollut sijoittaa pääosin palvelu- ja apu- sekä pysäköintitiloja rakennuskokonaisuuden alimpaan kerrokseen ja pääosa ryhmäkotien asunnoista niiden yläpuolelle. Kaavaan edellyttämät kansipihat on suunniteltu toteutettavaksi viherkattoina, joille sijoitetaan muistisairaiden kuntoutusta edistäviä ulkoilupihoja. Väestönsuojatilat on mahdollista sijoittaa sairaalan puoleisen puiston alla olemassa olevaan kannelaiseen väestönsuojatilaan.

Tontin 26979/10 alueella sijaitsee vanhan, sairaala-aluetta palvelleen tunneliverkoston osia, joiden täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää tontin toteutuksen suunnittelun yhteydessä. Hel-

singin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle suunnitellun monipuolisen palvelukeskuksen toteuttamiseksi tontti (AKS) 26979/10 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



Ote Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavasta nro 12389. Kartta ei mittakaavassa.

33. Kaarela, Honkasuo

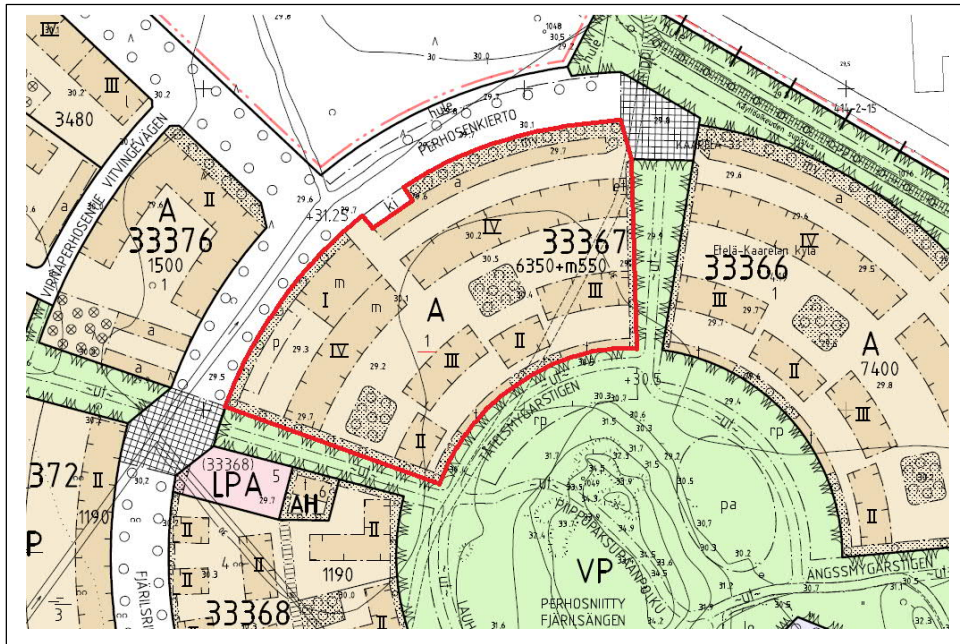
Malminkartanon pohjoisosaan, Honkasuon alueelle, on laadittu asemakaavan muutos nro 11870. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2012 ja se on saanut lainvoiman 24.4.2015.

Asemakaava mahdollistaa lähes 1 600 asukkaan tiiviin ekologisen kaupunkikylän rakentamisen Honkasuolle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt alhaisina ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilu ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettuja laitteita tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä ja toteutusta. Honkasuo on puurakentamisalue. Honkasuon asemakaavan tavoitteena ovat sujuvat kävelyreitit ja työmatka- ja asiointipyöräilyn tukeminen, sekä seudullisten viheryhteyksien ja paikallisen luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinrakennusten korttelin (A) 33367 tontti 1 ja korttelin 33368 asuinrakennusten tontit (A) 33368/2-4.

Tontti 33367/1 (A)



Ote Kaarela, Honkasuon alueen asemakaavasta nro 11870. Kartta ei mittakaavassa.

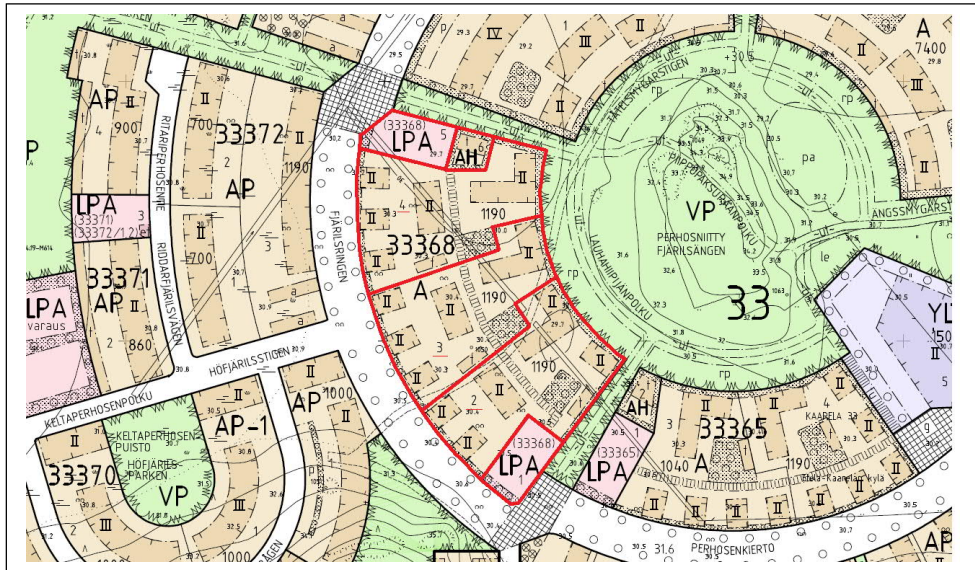
Korttelissa (A) 33367 asuinrakennusten korttelialueella kolme- ja neljäkerroksiset kerrostalot sijoittuvat Perhosniityn pohjoispuolelle ja rakennukset muodostavat suotuisaa pienilmastoa torjumalla pohjoistuulia ja liittyvät mittakaavaltaan Myymäen kerrostaloalueisiin

Tontin (A) 33367/1 kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden 6 350 k-m² lisäksi on alueelle mahdollista sijoittaa 550 k-m² myymälätaloksi varattavaa kerrosalaa. Käytyjen neuvottelujen yhteydessä on todettu, että myymälän sijoittaminen kadun tuntumassa olevalle rakennusalalle on mahdollisuus, mutta ei velvoittava. Myymälän osalta käyttämättömäksi jäänyttä rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida käyttää muuhun tarkoitukseen, kuten esimerkiksi asumiseen. Tontin käyttöä ja rakennuksia suunniteltaessa on kuitenkin otettava huomioon, että kaavaan merkitty myymälä on oltava mahdollista toteuttaa myöhemmin. Tonttia 33367/1 palvelevat autopaikat sijaitsevat tontin piha-alueella.

ES-Laatuasumisoikeus Oy on hakenut tonttia kaupungilta. ES-Laatuasumisoikeus Oy on ES-Laatuasunnot Oy:n omistama tytäryhtiö, joka toteuttaa tuettua asumistuotantoa. ES-Laatuasunnot Oy on asumisen rahoitus- ja kehityskeskukseen hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka toteuttaa asuinvuokrakohteita, sekä erityisryhmien asumispalveluyksiköitä korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksella. ES-Laatuasunnot Oy on saanut tontin kaupungilta vuoden 2017 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella, puolet (50%) tontista 26968/1.

ES-Laatuasumisoikeus Oy yksi niistä toimijoista, joka toteuttaa asumisoikeusasuntoja pääkaupunkiseudulla. Edellä mainitun perusteella tonttia 33367/1 esitetään varattavaksi ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontti 33368/2-4 (A)



Ote Kaarela, Honkasuon alueen asemakaavasta nro 11870. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit (A) 33368/2-4 mahdollistavat Perhosniityn eteläreunaan kaksikerroksisten yhtiömuotoisten kaupunkivillojen rakentamisen. Näissä asunnot voivat sijaita myös päällekkäin. Korttelin tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 570 k-m².

Korttelissa 33368 sijaitsee myös tontti 6, joka on (AH) korttelialuetta, ja jolle tulee sijoittaa tonttien 33368/2-4 asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten sauna-, pesula- ja kokoontumistiloja. Lisäksi korttelin alueella sijaitsevat tontteja palvelevat autopaikkatontit (LPA) 33368/1 ja 5. LPA-tonteille saa sijoittaa tonttien 33368/2-4 autokatoksia sekä jätekatoksia.

Pysäköintipaikkojen ja korttelia palvelevien yhteiskäyttötilojen sijainti edellyttää jalankulkurasitteen perustamista tonttien välillä.

Sievitalo Oy on hakenut tontteja (A) 33368/2-4.

Sievitalo Oy on muuttovalmiiden omakotitalojen ja vapaa-ajanasuntojen, täydenpalvelun asunto-osakeyhtiöiden ja hyvinvointitilojen rakentaja. Yrityksen toiminnan arvoja ovat rakentamisen ja asiakaspalvelun laatu, toimitusvarmuus sekä nykyaikainen ja kaunis talomallisto. Yrityksen liikevaihto oli vuonna 2017 noin 72 miljoonaa euroa. Yrityksen pääkonttori on Kokkolassa. Yrityksen tavoitteena on rakentaa kullekin tontille asunto-osakeyhtiö asemakaavan mukaisesti, joko rivi- tai paritalomuotoisena. Sievitalo Oy ei ole aiemmin saanut kaupungin varauskierroksen yhteydessä tonttia. Yleisen asuntotonttien varauskierroksen käsittelyn aikana on Sievitalo Oy muuttanut organisaatiotaan siten, että Sievi Asunnot Oy toimii jatkossa Sievitalo Oy:n sijaan varauksensajana.

Hankkeen kokoluokka ja tonttien edellyttämien asumista palvelevien yhteistilojen, pysäköinnin ja rasitejärjestelyjen toteuttamisen kannalta on järkevää, että korttelin tontit varataan yhdelle toteuttajalle. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontit 33368/2-4 esitetään varattavaksi Sievi Asunnot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Sievi Asunnot Oy sitoutuu samalla toteuttamaan korttelissa 33368 sijaitsevan tontin 6, joka on (AH) korttelialuetta, ja jolle yhtiön tulee toteuttaa tonttien 33368/2-4 asukkaiden yhteis- ja kokoontumistiloja sekä

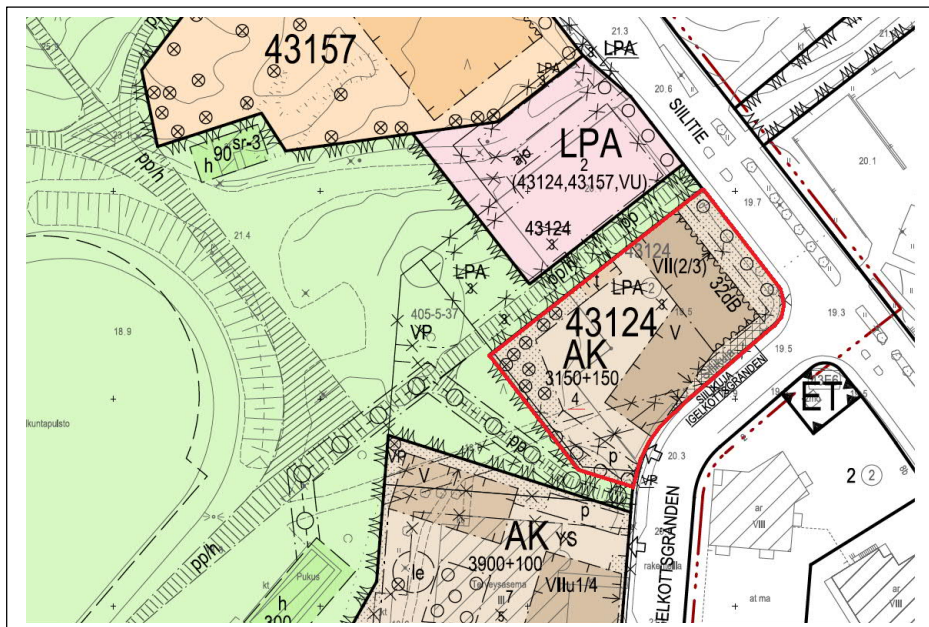
korttelia palvelevat autopaikkatontit 33368/1 ja 5 (LPA), joille saa sijoittaa tonttien 33368/2-4 autokatoksia sekä jätekatoksia.

43. Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen sairaalan alue

Herttoniemen, Länsi-Herttoniemen alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444. Asemakaavan muutos on hyväksytty 13.12.2017 ja se on saanut lainvoiman 2.2.2018.

Kaavan tavoite on muuttaa vanha sairaalan alue asuinalueeksi sairaalatoimintojen päätyttyä ja luoda mahdollisuuksia liikuntapuiston kehittämiseksi, samalla pyrkien säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset- ja luontoarvot. Raideliikenteen aseman läheisyyteen sijoitettavaa uutta asuinkerrosalaa on alueelle kaavoitettu yhteensä 24 250 k-m² ja tätä palvelevaa asuntokortteleihin sijoitettavaa liikekerrosalaa yhteensä 350 k-m².

Tontti 43124/4 (AK)



Ote Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi Herttoniemen sairaalan alueen asemakaavasta nro 12444. Kartta ei mittakaavassa.

Alueella aiemmin sijainneen LPA-tontin osalle on nyt kaavoitettu uusi AK- tontti (AK) 43124/4. Osa tontin 43124/4 alueesta on vielä vuokrattu, mutta tontti tullaan vapauttamaan näiltä osin ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä. Tontin alueella sijaitsee myös siirrettäväksi tulevia johtoja. Tontin rakennusoikeus on 3 150 k-m², jonka lisäksi kaava edellyttää varaamaan 150 k-m² verran liiketilaa maantasokerrokseen.

Tontin autopaikat sijaitsevat osaksi myös viereisellä, kortteliin 43150 sijoittuvalla LPA-tontilla 2. Näiltä osin tontin 43124/1 varauksensaajalle kohdistuu velvoite osallistua LPA-tontin toteuttamiseen ja omalta osaltaan myös pysäköinnistä jatkossa aiheutuvien kustannusten jakoon autopaikkojen suhteessa. Autopaikkojen (LPA) korttelialueen tontti 43157/2 palvelee em. tontin lisäksi liikuntapuistoa sekä lähipalvelurakennusten korttelialueen (PL) tontille 43157/1 suunnitellun päiväkodin saattoliikennettä. Osa tontin 43124/4 autopaikoista on mahdollista sijoittaa myös omalle tontille. Kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan suunniteltavat rakennukset muodoltaan ja materiaaleiltaan yksinkertaisiksi ja ympäristöönsä sopeutuviksi

Tonttia 43124/4 on hakenut myös T2H Rakennus Oy.

T2H Rakennus Oy on vuonna 2010 perustettu asuntorakentamiseen keskittynyt perustajaurakoitsija. Yritys toimii Uudellamaalla ja Pirkanmaalla. Yrityksen liikevaihto oli viime vuonna yli 100 miljoonaa euroa. Yritys myy asunnot suoraan yksityisille omistajille. Yrityksen tavoitteena on monipuolistaa Helsingin asuntotarjontaa tuomalla uutta näkökulmaa asuntojen suunnitteluun. Yritys rakentaa asuntoja niin perheille kuin yksin asuville. Hinnoittelun periaatteena on se, että mahdollisimman monella olisi varaa omistusasuntoon. Yrityksen kehittämä Ihania Koteja -konsepti tarjoaa tasokkaita, tavallista korkeampia asuntoja, joissa on suuret, alhaalta lähtevät ikkunat, tilavat lasitetut parvekkeet, lattialämmitys sekä toimivat asuntopohjat. Erityistä huomiota rakentamisessa kiinnitetään sisätiloissa suurten ulkoikkunoiden mahdollistamiin avoimiin näköyhteyksiin. Yritys on saanut tontin aiemmin vuonna 2014.

Ihania Koteja -konseptin välityksellä on mahdollista toteuttaa Helsingissä uutta laadukasta asumista. Käytyjen neuvottelujen ja hakemusten perusteella tontti (AK) 43124/4 esitetään varattavaksi T2H rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

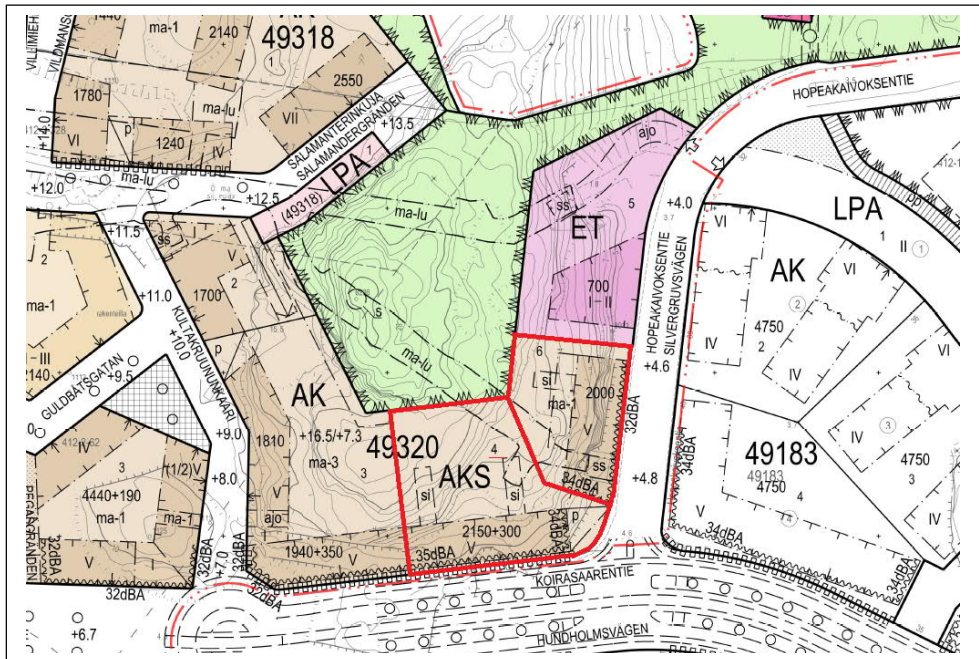
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Kruunuvuorenalue

Laajasaloon Kruunuvuorenrannan alueelle on laadittu asemakaava nro 12330. Asemakaava on hyväksytty 13.6.2018. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kruunuvuoren etelärinteeseen, pääosin nykyisen öljysataman alueelle on suunniteltu korkeatasoinen merellinen asuinalue noin 1 600 asukkaalle. Kruunuvuoren kallioalue kohoaa kaava-alueen maamerkinä ja kaava-alueen pohjoisosa on varattu virkistysalueeksi. Alueelle on kaavailtu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Suunnittelun lähtökohtana on ollut rakennusten korkeuksien sovittaminen ympäristöön.

Kruunuvuorenselän ylitse rakennettava silta tuo jatkossa joukkoliikenneyhteyden Kruunuvuoreen, jolloin alueesta muodostuu kantakaupungin suunnasta portti itäisiin kaupunginosiin. Alue tarjoaa näin ollen hyvät edellytykset laadukkaalle esikaupunkimaiselle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Tontit 49320/4 ja 6 (AKS)



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Kruunuvuoren asemakaavaehdotuksesta nro 12330. Kartta ei mittakaavassa.

Uudelle kaava-alueelle sijoittuvat mm erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontit 49320/4 ja 6. Rakennusoikeutta tontilla 49320/4 on 2 150 k-m², jonka lisäksi tontin alueelle tulee toteuttaa vähintään 300 k-m² liiketilaa. Tontin 49320/6 rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Korttelin tonttien 49320/4 ja 6 alueella sijaitsee alueella toimineen öljysataman maanalaiseen korkeavarastoon johtavia käytäviä. Tontin 4 alueella sijaitsee lisäksi maanalainen öljytunneleiden suuaukko, joka kaavamääräysten mukaan tulee säilyttää tontin alueella, samalla varmistuen luolien sisäänkäynnin mitoitus sekä sen vaatiman huolto- ja ajoyhteyden tarve. Tonttia 49320/4 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa tontin 49320/6 alueelle toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tonttien korkeusero edellyttää louhintaa. Kaavassa on edellytetty AKS-korttelialueen rakennuksista järjestettäväksi siltayhteys talon takaosan oleskelualueen kalliopihalle. Korttelin toteuttaminen edellyttää yhteistyötä ja yhteistä suunnitelmaa kalliialueiden louhinnasta sekä työmaiden yhteensovittamista alueen toisen toimijan, Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) on hakenut kaupungilta tonttia vuoden 2018 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella opiskelija-asuntojen tuottamista varten. Helsingin opiskelija-asuntosäätiön tarkoituksena on tuottaa edullisia, laadukkaita opiskelija-asuntoja peruskoulun jälkeisessä oppilaitoksessa opiskelevien nuorien tarpeisiin. HOAS on saanut tontin vuoden 2017 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella.

Tontin korkeuseroista ja kaavan edellyttämistä siltajärjestelyistä johtuen on varausneuvottelujen yhteydessä havaittu, etteivät tontit sovellu ikääntyvien tai muuten liikuntarajoitteisten erityisryhmien tarpeisiin. Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontit 49320/4 ja 6 soveltuvat sijaintinsa, sekä tonttien haasteellisten korkeusolosuhteiden johdosta hyvin opiskelija-asumiseen. Myös tontteja palvelevien autopaikkojen sijainti tontilla 49320/6 puoltaa sitä, että vain yksi taho toteuttaa tontit. Tontit 49320/4 ja 6 esitetään varattavaksi HOAS:ille valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio

Stansvikinkallion alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Kruunuvuorenrantaan Stansvikinkallion alueelle ollaan suunnittelemassa alueen ominaispiirteitä - luontoa, kallioita ja korkeuseroja - hyödyntävien kerros- ja pientalojen aluetta. Alue liittyy luontevasti osaksi Kruunuvuorenrannan uutta kaupunginosaa, sijaiten tiiviimmin rakennetun Kruunuvuorenrannan keskeisten osien ja virkistysalueiden välissä. Alueen keskellä sijaitsee Stansvikinkallion puisto, jota tulevat asuinkorttelit kiertävät kehämäisesti. Alue on suunniteltu noin 2 000 uudelle asukkaalle. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko Kruunuvuorenrannan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja lisäten käyttäjiä tulevalle Kruunusillat-hankkeelle.

Asemakaavan muutos nro 12410 on hyväksytty 14.3.2018. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaava-alueen pohjoisosaan joukkoliikennekatujen varrelle sijoittuvat mm. umpikorttelit (AK) 49337 ja 49339. Alueen maasto-olosuhteet mahdollistavat em. kortteleissa pysäköinnin toteuttamisen yhteiskäyttöisen piha-alueen pihakansien alle. Haakoninlahdenkadun varren korttelien katusuunnitelmaan on kaavassa varattu liiketiloja. Alueen toteutuksessa huomiota kiinnitetään erityisesti alueen arkkitehtuuriin.

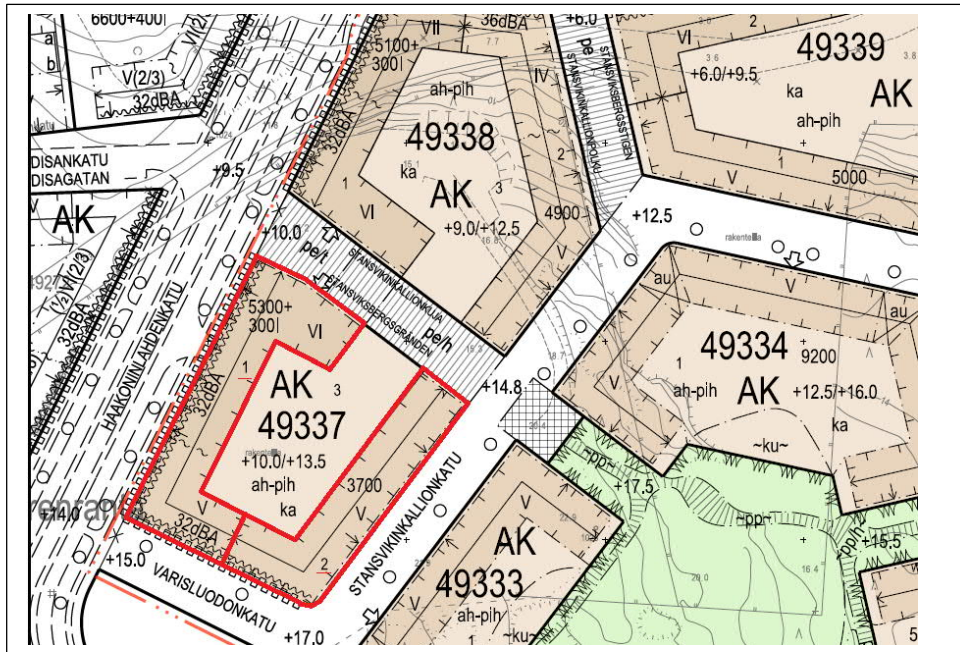
Tontti 49337/1 (AK)

Tontin 49337/1 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tämän lisäksi tontille tulee sijoittaa vähintään 300 k-m² liiketilaa.

Tonttia 49337/1 on hakenut TA-Rakennuttaja Oy. TA-Rakennuttaja Oy on kaupungin vakiintunut, kokenut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut useita onnistuneita asunohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Yritys tuottaa asuntoja monipuolisesti eri rahoitusmuodoin.

Tontin (AK) 49337/1 rakentaminen edellyttää aktiivista yhteistyötä tontin 49337/2 kanssa hankkeen yhteissuunnittelun sekä toteutuksen aikana. Korttelin varauksensaajiksi ovat valikoituneet toimijat, jotka ovat sitoutuneet suunnittelemaan koko korttelin yhteistä näkemystä ja tavoitteita toteuttaen. Aikaisempien haastavien hankkeiden rakentamisesta on etua, sillä tavoitteena on tuottaa alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen ja näyttävä kokonaisuus, jossa korttelin yhteiskäyttöisten pihakansien alle sijoittuvaa pysäköintiä reunustavat asuinkerrostalot.

Käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia 49337/1 esitetään varattavaksi TA-Rakennuttaja Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta nro 12410. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 49337/2 (AK)

Tontti (AK) 49337/2 muodostaa toisen puolen umpikorttelista 49337. Tontin (AK) 2 rakennusoi-
keus on 3 700 k-m². Tonttia 49337/2 ovat hakeneet Y-Säätiö sr ja Athos ry/rf yhteisesti.

Y-Säätiö sr on säätiö, jonka toiminnan tarkoitus on edistää asukkaiden sosiaalisten ja taloudellisten elämän edellytysten toteutumista kohtuuhintaisen asumisen kautta. Säätiö tuottaa myös uusia ratkaisuja ja tietoa rakentamisesta, asumisesta sekä asukkaiden hyvinvoinnista. Säätiö on aiemmin saanut tontteja kaupungilta vuosina 2015 ja 2017. Vuoden 2017 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella säätiö sai puolet (50%) AK-tontista 10651/2.

Athos ry/rf on Helsingissä toimiva kaksikielinen poliittisesti ja uskonnollisesti riippumaton yhdistys. Yhdistyksen päämäärä on edistää hyvän vanhuuden arvoja, ikärajat ylittävää yhteisöllisyyttä ja ikääntyvien ihmisten monipuolisen ja turvallisen elämän toteutumista.

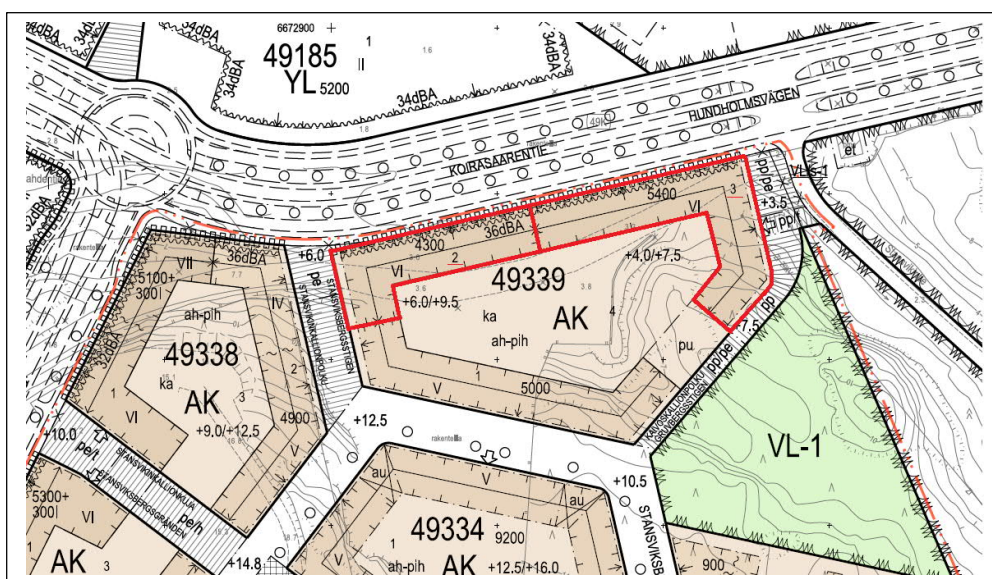
Edellä mainittujen säätiöiden tavoitteena on nyt yhdistää helsinkiläisen Athos ry/rf:n kehittämä elinkaarikonsepti ja ARA:n osuuskuntamalli, ja toteuttaa yhdessä asukaslähtöinen asukaskortteli. Kustannustehokkaan, matalan kynnyksen rahoitusvaihtoehdon turvin toteutetun asukaskorttelin yhteistilat ja niihin liittyvä oma-aloitteinen kunnossapito tukevat ylisukupolvisia kontakteja ja erityisryhmien asumista. Lisäksi tällä edesautetaan asukkaiden keskinäisen avun verkostojen syntymistä ja kasvatetaan nuorempia yhteisvastuulliseen, kanssaihmissä ja ympäristöä kunnioittavaan elämään.

Yhteistoimintamallien ja vastuullisten ratkaisujen kehittäminen mm. lasten päivähoiton ja vanhusten hoivan järjestämiseen toimii korttelin vanhempien asukkaiden terveyttä ylläpitävästi. Samalla se keventää myös julkisen sektorin taloudellista taakkaa ikääntyvän väestön hoivatarpeiden osalta.

Tontin rakentaminen edellyttää aktiivista yhteistyötä tontin 49337/1 kanssa hankkeen yhteissuunnittelun sekä toteutuksen aikana. Korttelin varauksensaajiksi ovat valikoituneet toimijat,

jotka ovat sitoutuneet suunnittelemaan koko korttelin yhteistä näkemystä ja tavoitteita toteuttaen. Aikaisempien haastavien hankkeiden rakentamisesta on huomattavaa etua, sillä tavoitteena on tuottaa alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen ja näyttävä kokonaisuus, jossa korttelin yhteiskäyttöisten pihakansien alle sijoittuvaa pysäköintiä reunustavat asuinkerrostalot. Käytyjen neuvottelujen ja hakemuksen perusteella tontti (AK) 49337/2 esitetään varattavaksi Y-Säätiö sr:lle ja Athos ry:lle yhteisesti Aran 20-v takauslainalla osuuskuntamuotoisen asuntotuotannon suunnittelua varten.

Tontti 49339/2 (AK)



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta nro 12410. Kartta ei mittakaavassa.

Korttelin 49339 Koirasaarentien puoleiselle sivulle sijoittuu tontti (AK) 49339/2. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 300 k-m². Tontti rajautuu asuintontteihin 1 ja 3 sekä yhteispihatonttiin 4, jonne myös tonttia palvelevat autopaikat tulee sijoittaa.

Tonttia kaupungilta on hakenut Settlementiasunnot Oy. Yritys on hakemuksessaan kuvannut toteuttavansa kohteeseen rakennuksen, jossa hyödynnetään erilaisia energiatehokkaita ja luontoystävällisiä energiaratkaisuja (vähähiilinen, maalämpö). Tavoitteena näiden avulla on mahdollistaa mm. asuntojen viilennys sekä lämpökuormien hallinta. Yrityksen toiveena on tuottaa ylisukupolvinen, sosiaalisesti kestävä, yhteisöllinen ja yksilöllistä tukea antava talo.

Korttelin alueella tullaan järjestämään koko korttelin suunnittelua koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä kaupungin ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien kanssa. Kilpailun tavoitteena on varmistaa alueen aloituskorttelin riittävän korkea laatutaso. Kilpailu voidaan tarpeen mukaan järjestää kevennettynä mm. mainitsemalla kilpailuohjelmassa ehdotusten arä-hintapuite, rajamalla kutsuttavien määrää tai muuten keventämällä vaatimuksia. Tontilla 49339/1 on erikseen sovittavaa korvausta vastaan mahdollisuus hyödyntää kilpailun tuloksia oman suunnittelunsa lähtökohtina.

Hankkeen toteuttamisen kannalta on tärkeää, että tontin rakentajalla on aiempaa kokemusta haastavien, isompien hankkeiden toteuttamisesta ja yhteistyöstä muiden toimijoiden kanssa. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia (AK) 49339/2 esitetään varattavaksi Settlementiasunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontti 49339/3 (AK)

Korttelin tontti 49339/3 (AK) sijoittuu niin ikään osaksi Koirasaarentien puoleista sivua. Tontin 3 rakennusoikeus on 5 400 k-m². Tontin autopaikat sijaitsevat niin ikään tontin 4 pihakannen alla.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy on hakenut tonttia kaupungilta. Asuntosäätiön Asumisoikeus/Asuntosäätiön Rakennuttaja on saanut tontin kaupungilta vuoden 2017 yleisellä asuntotonttien varauskierroksella; puolet (50%) AK-tontista 10652/6. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy/Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani. Yritys on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Korttelin alueella tullaan järjestämään koko korttelin suunnittelua koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä kaupungin ja tonttien 49339/2 ja 3 varauksensaajien kanssa. Kilpailun tavoitteena on varmistaa alueen aloituskorttelin riittävän korkea laatutaso. Tontilla 49339/1 on erikseen sovitavaa korvausta vastaan mahdollisuus hyödyntää kilpailun tuloksia oman suunnittelunsa lähtökohtina.

Hankkeen toteuttamisen kannalta on tärkeää, että tontin rakentajalla on aiempaa kokemusta haastavien, isompien hankkeiden toteuttamisesta ja yhteistyöstä muiden toimijoiden kanssa. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti 49339/3 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit

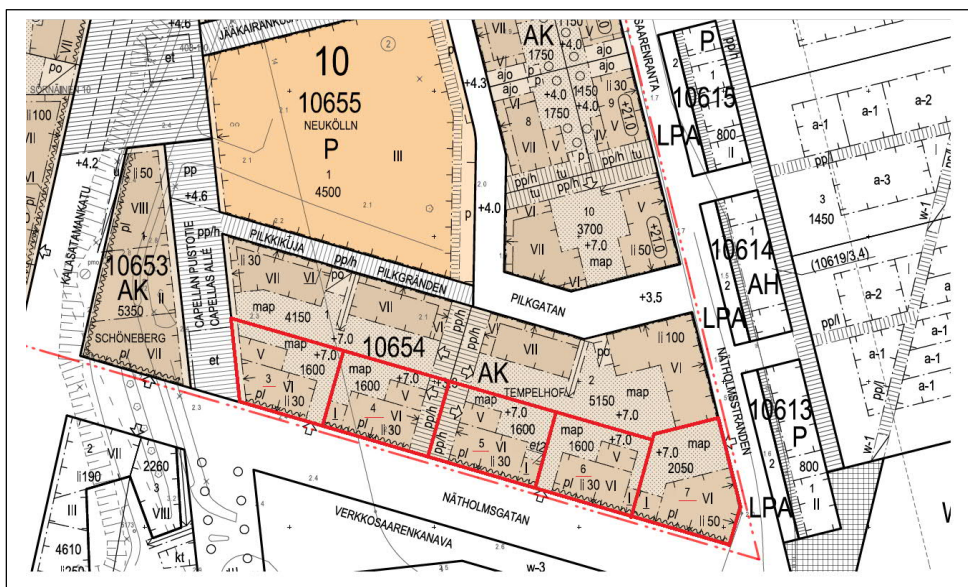
Ryhmärakennuttaminen

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren Pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 27.1.2017.

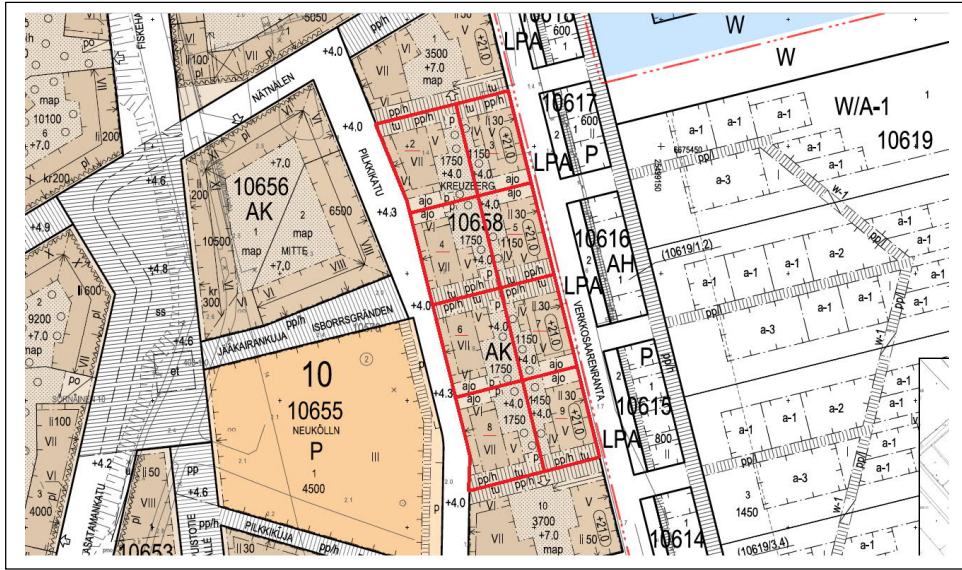
Asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppistä kaupunkiasumista edistämällä mm. ryhmärakennuttamista. Kaava-alueelle sijoittuvat mm. korttelit 10654 ja 10658.

Tontit 10654/3-7 (AK) sekä 10658/2-9 (AK)



Ote Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375. Kartta ei mittakaavassa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 10654 katulinjaan rajautuvat pistetalomaiset kaupunkikerrostalot kohoavat yhtenäisen maantasokerroksen päältä. Pysäköinti tonteille on kaavassa mahdollistettu toteutettavaksi kunkin tontin oman pihakannen alaisena pysäköintinä. Kortteli jakautuu tontteihin siten, että rakennusoikeudet (AK) tonteilla 10654/3-7 vaihtelevat välillä 1 600–2 050 k-m². Edellisen lisäksi on tonttien kadunvarren puoleiselle rakennusalan osalle rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Ote Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375-Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli 10658 on rakenteeltaan rikottu siten, että korttelin länsireunan rakennuksista saadaan järjestettyä merinäkyviä Vanhankaupunginselälle. Pitkänomaisen korttelin molemmissa päädyissä on suurempi, kahdesta kerrostalosta muodostuva tontti. Nyt varattavana oleva kahdeksan tontin muodostama korttelin keskivyöhyke muodostuu pienehköistä (AK) tonteista 10658/2-9, joille kullekin on kaavoitettu kerrostalo, jolla on rakennusoikeutta 1 150 k-m² tai 1 750 k-m².

Korttelin 10658 pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi kolmen korttelia halkovan, tontteihin kuuluvan kujan varteen rakennusten ensimmäisen kerroksen autotalleihin sekä avopaikkoina. Näiden korttelin keskiosan tonttien on ajateltu soveltuvan erityisen hyvin ryhmärakennuttamiseen.

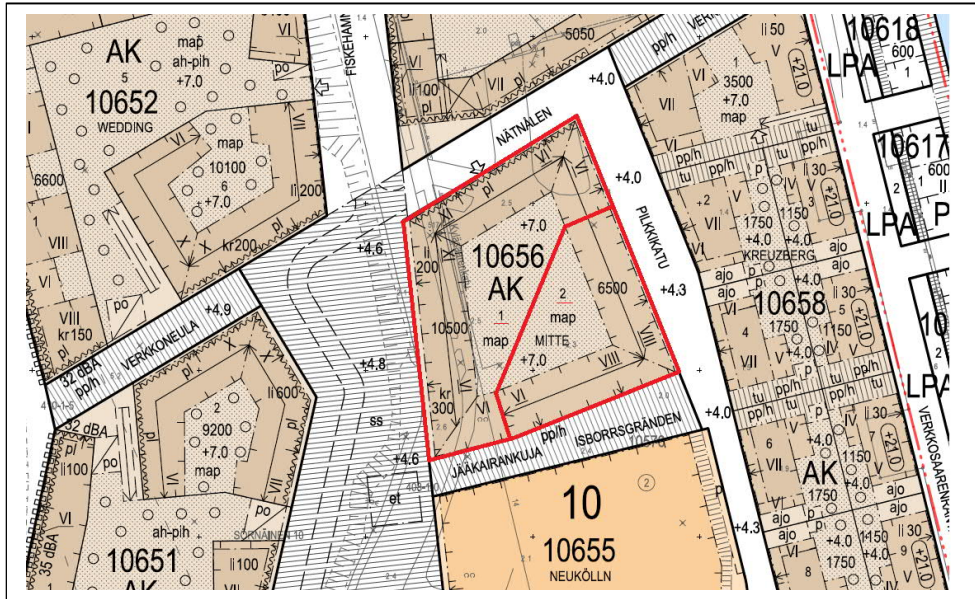
Korttelin (AK) 10654 tontit 3-7 ja korttelin (AK) 10658 tontit 2-9 esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja. Tontit 10654/3-7 ja 10658/3, 5, 7 ja 9 varataan luovutettaviksi sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja tontit 10658/2, 4, 6 ja 8 ensisijaisesti välimuodon asuntotuotantoon tai toissijaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, mikäli välimuodon asuntotuotanto aiheuttaa ryhmärakennuttamishankkeena toteutettuna kohtuuttomia ongelmia hankkeen toteutuksen kannalta.

Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren Pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Tontit 10656/1 ja 2 (AK)



Ote Sörmäinen, Kalasatama, Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375. Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli 10656 on Verkkoosaaren pohjoisosan keskuskortteli, johon keskitetään liike- ja ravintolatalaa sekä tehokasta asuinrakentamista. Yhtenäiseen, kahteen tonttiin jakautuvaan umpikortteliin on suunniteltu kaksitasoinen pihakannen alainen pysäköintiratkaisu. Kortteli 10656 perustuu terrassoituvaan talotyyppiin.

Keskuskorttelin (AK) 10656 tonttien 1 ja 2 alueelle sijoittuu yhteensä 17 000 k-m² rakennusoikeutta. Tontin 1 katuaukion puoleiselle rakennusalan osalle tulee asuinrakennusoikeuden lisäksi toteuttaa yhteensä 500 k-m² kaavamääräysten mukaista liiketilaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä. Sen edistämiseksi korttelin 10656 alueella esitetään järjestettäväksi hiilineutraaliin rakentamiseen liittyvä tontinluovutuskilpailu, jossa myös viherrakentaminen ja hulevesien hallinta ovat mukana. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää innovatiivisia energiatehokkuuteen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen saavuttamista. Kilpailussa on tarkoitus käyttää Helsingin kaupungin viherkerrointa, jonka avulla pyritään mahdollisimman hyvään vihertehokkuuteen. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

Tontinluovutuksen lähtökohtina varauksensaajalta tullaan edellyttämään korkealaatuista suunnittelukokonaisuutta. Valintaperusteet tullaan esittämään kilpailuohjelmassa. Kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi korttelin (AK) 10656 tontit 1 ja 2 esitetään luovutettavaksi Vähähiilinen viherkortteli -laatukilpailulla. Tontti 10656/1 varataan luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti 10656/2 varataan luovutettavaksi Hitasomistus-asuntotuotantoon.

Hintakilpailu, kynnysrahamenetely

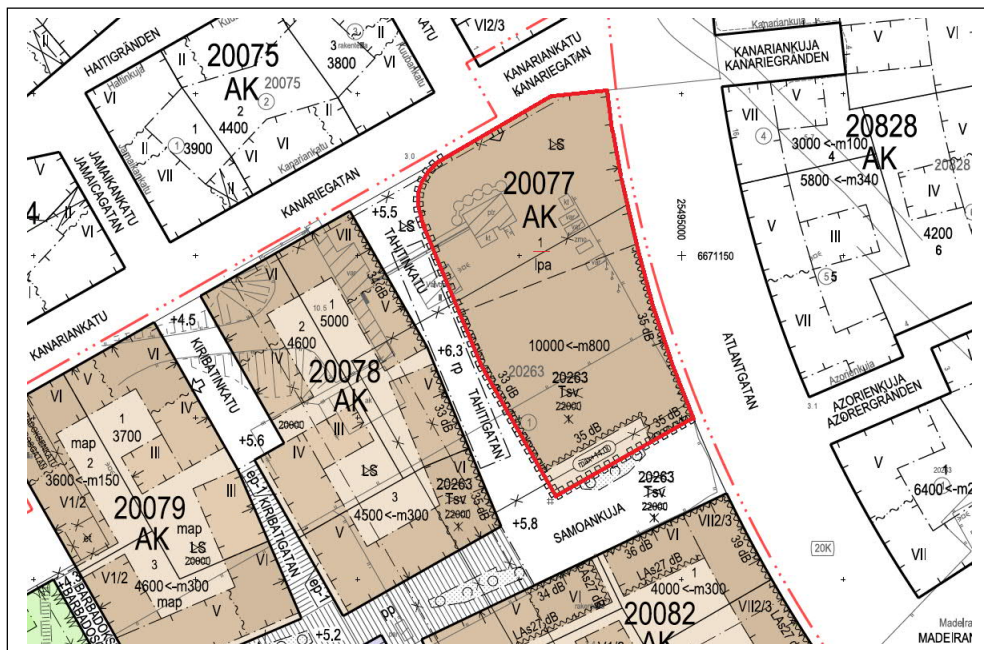
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

Länsisatamaan, Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12500. Asemakaavan muutos on hyväksytty 16.1.2019 ja se on saanut lainvoiman 12.3.2019.

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppisiä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee mm. tontti (AK) 20077/1.

Tontti 20077/1 (AK)



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaiturin asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Kaavan mukaan kortteli (AK) 20077 on suunniteltu toimintoja sekoittavaksi hybridikortteliksi. Korttelin alueelle tulee toteuttaa mm. kortteleita 20077-20083 palveleva integroitu pysäköintitalo. Asuinkortteleiden maantasoon kävelykujien varsille on tarkoitus sijoittaa katutilaa elävöittäviä sisäänkäyntipihoja ja istutusalueita. Kortteli noudattaa alueen henkeä ja on siten sivuiltaan katualueisiin rajautuva umpikortteli. Korttelialueille osoitetun vihertehokkuutta koskevan määräyksen avulla on tarkoitus varmistaa riittävät viherpinta-alat ja hulevesiä viivyttävät ratkaisut alueen tontteille.

Kortteli 20077 muodostuu (AK) tontista 1, jonka rakennusoikeus on 10 000 k-m². Tontin kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava vähintään 800 k-m² kaavamääräysten mukaiseksi liike-, myymälä- tai muuksi asiakaspalvelutiloiksi ja toimitilaa 500 k-m². Lisäksi kortteliin sijoittuu omalle tontilleen maanpäällinen pysäköintilaitos, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Korttelin tonttijako tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Tontti 20077/1 esitetään varattavaksi hintakilpailulla omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kuitenkin siten, että noin 70 % rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ja noin 30% välimuodon asuntotuotantona. Hintakilpailullaan toteuttamaan kynnysrahamenettelyä käyttäen, ja tontit tullaan lähtökohtaisesti luovuttamaan vuokraamalla.

Varauksensaajalta tullaan edellyttämään korkealaatuista suunnittelukokonaisuutta, joka pohjautuu avoimena olevan Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun tuloksiin ja kilpailun tuomariston erikseen kohteen osalta määrittämiin kriteereihin. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan. Kunkin tontin hallintamuoto ja tontinluovutusehdot määritetään kilpailun yhteydessä.

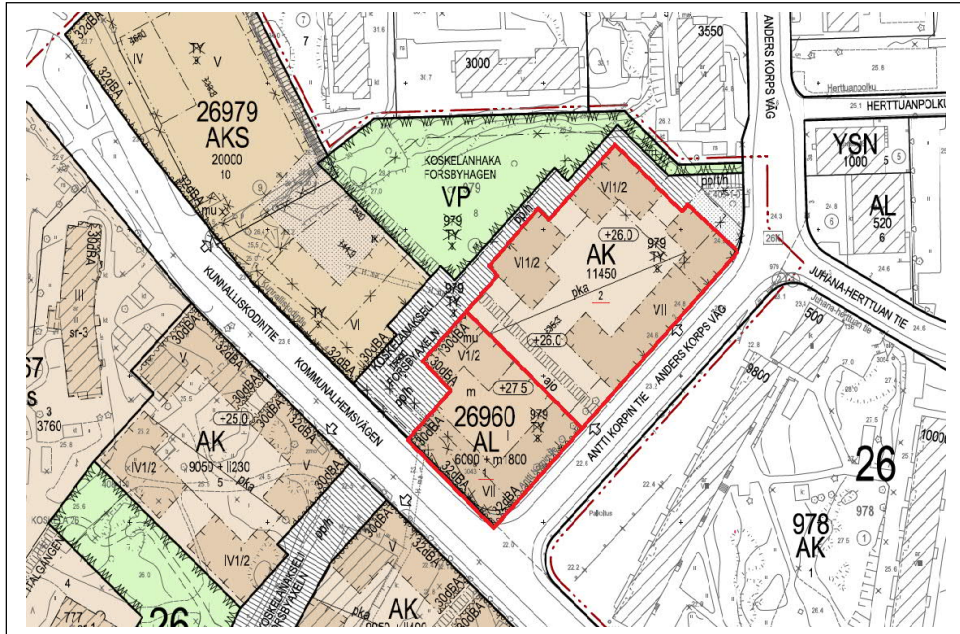
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12389. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Alueen tontit sijaitsevat täydennysrakentamisena toteutettavalla alueella, osana isompaa, kaupunkikuvallisesti arvokasta vanhaa Koskelan sairaala-aluetta. Asumisen lisäksi alueelle on suunniteltu mm. vanhusten monipuolinen palvelukeskus ja päivittäistavarakauppa.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialueen tontti (AL) 26960/1 ja asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 26960/2.

Tontit 26960/1 (AL) ja 2 (AK)



Ote Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavasta nro 12389. Kartta ei mittakaavassa.

Korttelin 26960 (AL) tontti 1 ja (AK) tontti 2 sijaitsevat Kunnalliskodin tien varrella vastapäätä historiallisesti arvokasta Koskelan sairaala-alueita. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 450 k-m².

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tontilla (AL) 26960/1 on rakennusoikeutta 6 000 k-m². Tämän lisäksi alueen kaupallisten palveluiden tehostamiseksi on tulevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen osoitettu 1 800 k-m² tilaa päivittäistavara-kaupalle. Kaupan ja asumisen vaatimat apu-, huolto- ja pysäköintitilat sijoittuvat kaupan alle kellariin. Korttelin asuinrakennukset sijoittuvat tontin reunoille. Tontin 26960/1 alueella sijaitsee vanhan, sairaala-alueita palvelevan tunneliverkoston osia, joiden täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää tontin toteutuksen suunnittelun yhteydessä.

Korttelissa sijaitsee myös tontti (AK) 26960/2. Tontin 2 rakennusoikeus on 11 450 k-m². Pääosa rakennusten väliin jäävästä piha-alueesta on istutettavaa kansipihaa, jonka alle saa sijoittaa tontin 26960/2 pysäköinti-, väestösuoja- ja yhteistiloja. Tonteille 26960/1 ja 2 sijoittuvat rakennukset tulee julkisivultaan ja ulkoasultaan sovittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Keskeisellä ja näkyvällä paikalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä sijaitsevat tontit (AL) 26960/1 ja (AK) 2 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyyn perustuen. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

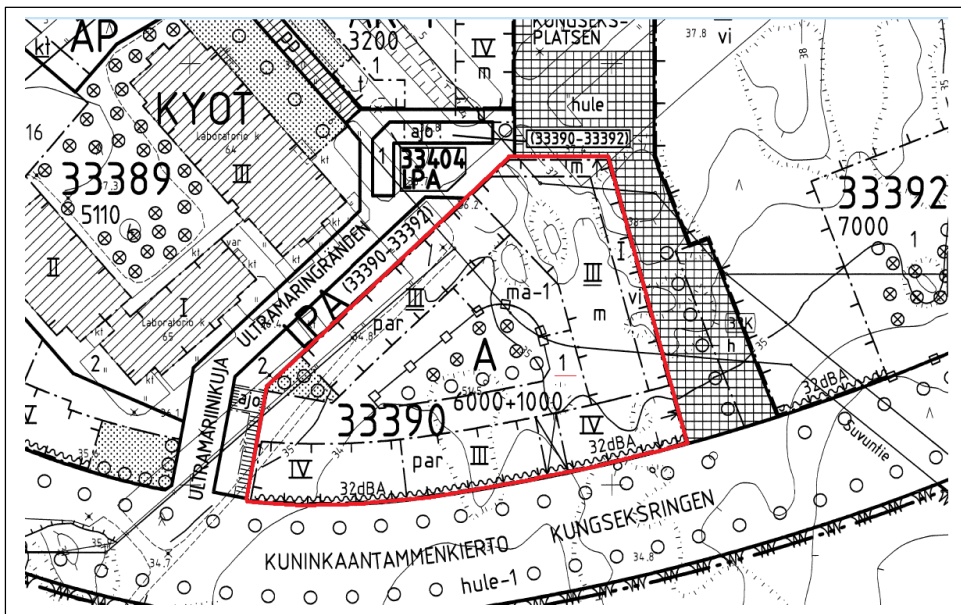
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Kuninkaantammen keskusta

Kaarelaan, Hakuninmaan ja Kuninkaantammen alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12150. Asemakaavan muutos on hyväksytty 15.1.2014 ja se on saanut lainvoiman 28.2.2014.

Kaavan tavoitteena on persoonallinen ja vetovoimainen, toimiva asunto- ja työpaikka-alue, jonka myötä Kuninkaantammen ydinalueesta on tarkoitus kehittää pikkukaupunkimainen, värikäs, yhteisöllinen ja elämyksellinen aluekokonaisuus.

Kuninkaantammessa painotetaan jalankulun ja pyöräilyn merkitystä sekä ekologisuuksi siten, että uudisrakennuksista tulee matalaenergiarakennuksia, joissa hyödynnetään uusiutuvaa energiaa. Tavoitteena on myös hyödyntää paikallista kiviainesta katujen ja pihojen rakentamisessa. Alueesta rakennetaan luonnonmukaisen hulevesien hallinnan mallikohde. Liikenteellisesti alue kytkeytyy osaksi tehokasta joukkoliikennejärjestelmää.

Tontti 33390/1 (A)



Ote Kaarela, Kuninkaantammi, Kuninkaantammen keskustan alueen asemakaavasta nro 12150. Kartta ei mittakaavassa.

Kuninkaantammen kaava-alueella sijaitsee asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 33390/1. Tontin asuinrakennusoikeus on 6 000 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille toteuttaa vähintään 1 000 k-m² liiketilaa.

Korttelin tontille 33390/1 sijoitettavaa kauppaa palvelevat autopaikat sijaitsevat autopaikkojen (LPA) tontilla 33390/2, jossa ne toimivat vuorottaispysäköintinä yhdessä kylätalon pysäköintipaikkojen kanssa. Tontin 33390/1 asumista palvelevat autopaikat tulee toteuttaa tontin 33390/1 alle rakennettavaan kellaripysäköintilaitokseen.

Keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitseva tontti (A) 33390/1 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyyn perustuen. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla sääntelöttömään omistusasuntotuotantoon.

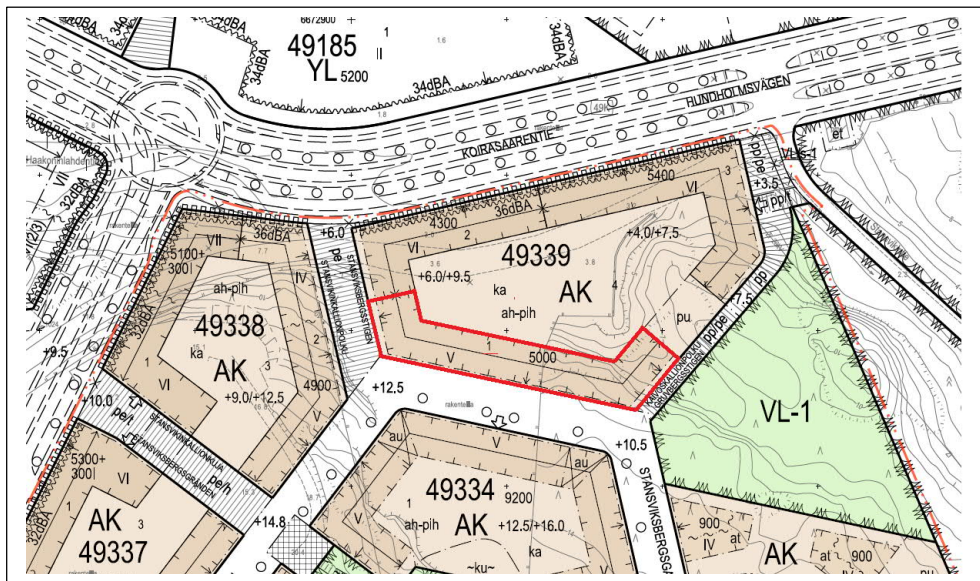
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio

Stansvikinkallion alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Kruunuvuorenrantaan Stansvikinkallion alueelle ollaan suunnittelemassa alueen ominaispiirteitä - luontoa, kallioita ja korkeus-

eroja - hyödyntävien kerros- ja pientalojen aluetta. Alue liittyy luontevasti osaksi Kruunuvuoren-
rannan uutta kaupunginosaa, sijaiten tiiviimmin rakennetun Kruunuvuorenrannan keskeisten
osien ja virkistysalueiden välissä.

Asemakaavan muutos nro 12410 on hyväksytty 14.3.2018. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.
Kaava-alueen pohjoisosaan joukkoliikenekatujen varrelle sijoittuu mm. umpikortteli (AK) 49339.

Tontti 49339/1 (AK)



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallion asemakaahdotuksesta nro 12410. Kartta ei mittakaavassa.

Yksi Kruunuvuoren Stansvikinkallion kaava-alueella keskeisistä umpikortteleista on kortteli (AK) 49339. Kortteli jakautuu (AK) tontteihin 1-3, sekä näiden väliin jäävään asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen piha-alueeseen, tonttiin 4. Tontin 4 pihakannen alle saa sijoittaa mm. korttelin tonttien autopaikkoja. Korttelin tontti (AK) 1 rajautuu Stansvikinkallionkatuun muodostaen näin näkyvän osan Stansvikinkallion asuinalueen pohjoisreunasta meren suuntaan. Haastavan korttelikokonaisuuden toteuttaminen edellyttää hyvää yhteistyötä suunnittelun ja toteutuksen aikana kaikilta korttelin tonttien rakentajilta.

Tontin (AK) 49339/1 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m². Keskeisen ja näyttävän sijaintinsa johdosta tontti 49339/1 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla kynnyserämenettelyyn perustuen. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Korttelin alueella tullaan toteuttamaan koko korttelin suunnittelua koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailun tavoitteena on varmistaa alueen aloituskorttelin riittävän korkea laatutaso lähtökohdiksi koko korttelikokonaisuuden toteuttamiselle. Tontin 49339/1 on mahdollista hyödyntää arkkitehtikilpailun tuloksia suunnittelunsa lähtökohtina alueen yhtenäisen ilmeen varmistamiseksi. Tontin varauksensaaja on tällöin velvollinen ottamaan osaa kilpailun kustannuksiin saamaansa hyötyä (esim. poikkileikkaus, asemapiirustus, mahdollisesti julkisivuperiaatteita) vastavassa suhteessa.