



**§ 677**

**Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Malmi, Malminkenttä, tontit (AK) 38265/1-3)**

HEL 2024-013865 T 10 01 01 00

**Päätös**

**A**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 38265/2 (Malmi, Malminkenttä) varauksensaajaksi Marvea Oy:n (Y-tunnus 3013011-3) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti (AK) 38265/2 (pinta-ala 1 814 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 500 + liikerakentamista 100 k-m<sup>2</sup>) (sijaintikartta liitteenä 1).
- varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut”.

**B**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 38265/3 (Malmi, Malminkenttä) varauksensaajaksi A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 2 mukainen tontti (AK) 38265/3 (pinta-ala 1 139 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 000 + liikerakentamista 150 k-m<sup>2</sup>) (sijaintikartta liitteenä 2).
- varauksessa noudatetaan liitteen 5 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut”.

**C**



Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää tontin (AK) 38265/1 (pinta-ala 1 492 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 450 + liikerakentamista 200 k-m<sup>2</sup>) (Malmi, Malminkenttä) hintakilpailuun, jossa:

- tontti 38265/1 luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja tontti vuokrataan. Kartta liitteenä 3.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tontti 38265/2 ja sijaintikartta
- 2 Tontti 38265/3 ja sijaintikartta
- 3 Tontti 38265/1 ja sijaintikartta
- 4 Erityiset varausehdot 38265/2
- 5 Erityiset varausehdot 38265/3
- 6 Yleiset varausehdot
- 7 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 8 Toimintaohje "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut"
- 9 Hakuohje
- 10 Arviointitaulukko
- 11 Tontti 38265/2 ehdotus Marvea Oy
- 12 Tontti 38265/3 ehdotus A-Kruunu
- 13 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 14 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja, tontti 38265/2

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 4  
Liite 6



03.12.2024

Asia/10

Varauksensaaja, tontti 38265/3	Liite 7 Liite 9 Liite 10 Liite 11 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 9 Liite 10 Liite 12
Muu osallistuja, tontit 38265/2 ja 3	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 13
Muu osallistuja, tontti 38265/3	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 14
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Kymp/vuokra-aluekartat	Esitysteksti Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 11.9.2023 (545 §) asuinkerrostalotontit 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään niiden ehdoista ja valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat.

Hakuohje liitemateriaaleineen julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 24.1.2024. Hakuajan päättymiseen 7.6.2024 mennessä saatiin yhteensä neljä hakemusta ja viisi ehdotusta, jotka kohdistuivat tontteihin 38265/2 ja 3. Tonttiin 38265/1 ei saatu yhtään hakemusta/ehdotusta.

Varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin. Suurin painoarvo arvioinnissa oli korkeatasoisella asuntosuunnittelulla, toimivilla asuntopohjilla ja aikaa kestävillä ratkaisuilla.



Tonttivaraukset perustuvat Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa saatuihin hakemuksiin ja niiden liitteisiin sekä käytyihin neuvotteluihin.

Tontti 38265/1 esitetään siirrettäväksi hintakilpailuun, jossa tontti vuokrataan.

Tontti 38265/2 esitetään varattavaksi Marvea Oy:lle sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus/vuokra-asuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

Tontti 38265/3 esitetään varattavaksi A-Kruunu Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeensa hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen. Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tontit luovutetaan myöhemmin pitkäaikaisesti vuokraamalla. Hakuohjeissa tonteille on ilmoitettu indikaatiiviset rakennusoikeuden hinnat euroa/k-m<sup>2</sup> sääntelemättömässä tuotannossa. Vuokrahinnat tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

### Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on perustettu vuonna 2009 ja siinä on ollut mukana yli 40 hanketta. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta. Ohjelmalla pyritään muun muassa esikaupunki- ja kaupunki uudistusalueiden asumisen laadun kehittämiseen.

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) uudistaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa siten, että jatkuvan haun sijaan järjestetään vuosittain Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku. Kaupunginhallitus varaa tontit haun järjestämistä varten ja valtuuttaa samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään tontinvarauksista ja niiden ehdoista. Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestettiin ensimmäisen kerran vuonna 2022.

### Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 11.9.2023 (545 §) asuintontit (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään niiden ehdoista ja valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat.



## Vuoden 2024 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku

Kaupunki järjesti nyt käsiteltävänä olevasta Kehittyvä kerrostalo -tonttihausta 24.1.2024 Teams-infon. Infoon osallistui noin 80 henkilöä.

Haettavat tontit, hakuohje liitteineen ja hakulomake julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 24.1.2024, jolloin myös Tonttivahti-palvelun kautta lähetettiin sähköposti haun alkamisesta palvelun tilanneille. Hakuaineistoja täydennettiin katusuunnitelmaehdotuksilla, jotka lisättiin verkkosivulle 28.3.2024 ja tiedotettiin Tonttivahti-palvelun kautta 3.4.2024.

Hankeideoita oli mahdollisuus sparrata Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa 28.3.2024 saakka.

Työryhmälle oli mahdollista esittää kysymyksiä 26.4.2024 saakka. Kysymyksiä tuli määräraikaan mennessä 12 kappaletta. Kysymyksiin vastattiin Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun sivulla hakuohjeessa ilmoitetun mukaisesti. Haku aika päättyi perjantaina 7.6.2024 kello 12.

## Teema - Toimiva ja kestävä koti kaupungissa

Vuoden 2024 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestettiin ensimmäistä kertaa ennakkoon annetulla teemalla "Toimiva ja kestävä koti kaupungissa".

Tavoitteena oli löytää asumisen ja asuntorakentamisen ratkaisuja, jotka luovalla ja kiinnostavalla tavalla yhdistelevät historian saatossa hyväksi todettuja asumisen ratkaisuja ja laatutekijöitä. Myös uudet innovaatiot olivat tervetulleita. Kestävä koti viittaa paitsi aikaa kestäviin asumisen toiminnallisiin ratkaisuihin, myös ekologiseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen kestävyYTEEN.

Asuntokoot ovat pienentyneet 2000-luvulla ja asuntopohjien toiminnallisuus on heikentynyt, millä on ollut vaikutusta asumisen laatuun. Tämän vuoden Kehittyvä kerrostalo -haku kannusti luomaan valtavirrasta poikkeavia, viihtyisiä, toimivia ja aikaa kestäviä koteja. Oman kodin lisäksi koko kotitalo ja kortteli yhteistiloineen ja pihoineen ovat tärkeä osa hyvää asumisen ympäristöä.

Malminkentän alue rakentuu urbaaniksi uudeksi asuinalueeksi. Tontit sijaitsevat keskeisellä paikalla pikaraitiotielinjauksen ja vilkasliikenteisten katujen varrella. Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun tavoitteena oli löytää houkuttelevia, laadukkaita asumisen ratkaisuja monipuolisesti erilaisille asuntokunnille.

## Arviointiperusteet

Arviointi oli kaksivaiheinen.



Arvioinnin peruskriteerit olivat:

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen.
2. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.

Peruskriteereiden tuli täytyä (kyllä/ei), jotta arviointiryhmä pisteyttää ehdotuksen laatukriteerien perusteella.

Laatukriteereitä olivat:

1. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat ovat toimivia ja ratkaisut aikaa kestäviä.
2. Ehdotus tuo asukkaille lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, joustavuus, pihat, yhteistilat).
3. Ehdotus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja viitoittaa tulevaa ympäristön laatua alueella.
4. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.

Laatupisteiden perusteella pisteytetyt hankkeet asetettiin paremmuusjärjestykseen.

Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0–5. Suurin painoarvo (x2) arvioinnissa oli korkeatasoisella asuntosuunnittelulla, toimivilla asuntopohjilla ja aikaa kestävillä ratkaisuilla. Laatukriteerien korkein mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Hakuohjeessa ilmoitettiin, että kaupunki voi varata tontit 1–3 hakijalle siten, että esim. kukin tontti varataan eri hakijalle tai kaikki tontit varataan yhdelle hakijalle tai hakijakonsortiolle.

Edellytettiin myös, että varauksensaajalla tulee olla käytettävissään tontin rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset sekä, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

Kaupunki pidätti myös oikeuden olla varaamatta tontteja, mikäli riittävän tasokkaita ja em. kriteerit täyttäviä ideoita ei saada.

Parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjien (varaustensaajien) kanssa käytiin tontinvarausneuvottelut tontit-yksikön johdolla. Neuvotteluihin osallistui myös asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat.

Varaustensaajien valinta perustui kokonaisarviointiin.



Hakuohje on liitteenä 9 ja arviointitaulukko on liitteenä 10.

#### Arviointiryhmä

Arviointiryhmä muodostui Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja ko. alueen projektinjohtajasta ja asiantuntijoista asemakaavoitus- ja rakennusvalvontapalveluista (myöh. arviointiryhmä). Arviointiryhmän kokoonpano ja asiantuntijat ilmenevät arviointimuistioista.

#### Tontit, hankeideat ja arviointi

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun päättymisaikaan mennessä saatiin yhteensä viisi ehdotusta.

Ehdotusten esittäjät ovat saaneet oman ehdotuksensa kirjallisen arvioinnin.

Parhaimmiksi arvioitujen eli varaustensaajien ehdotusten arviointimuistiot ja hakemukset ovat liitteinä 11 ja 12. Arviointimuistioista ilmenevät ehdotusten arviointikriteereihin perustuva yleisarvostelu ja pisteytys.

Ehdotusten, jotka eivät johda tontinvaraukseen, arviointimuistiot ja hakemukset ovat liitteinä 13 ja 14 (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom 20 k.).

Arviointiryhmä arvioi ja pisteytti ehdotukset asiantuntemusalsansa perusteella.

#### Asemakaava- ja tonttiedot



<b>Asemakaavatiedot</b>	
Asemakaavan muutos	nro 12623
Voimaantulo	11.1.2023
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Tonttitiedot</b>	
<b>Tontti 1</b>	<b>38265/1</b>
Kiinteistötunnus	<a href="#">91-38-265-1</a>
Osoite	Vanha Viipurin maantie, Tattariharjuntie, Ilmasillantie
Pinta-ala	1 492 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	5 450 + li200 k-m <sup>2</sup>
<b>Tontti 2</b>	<b>38265/2</b>
Kiinteistötunnus	<a href="#">91-38-265-2</a>
Osoite	Vanha Viipurin maantie, Tattariharjuntie
Pinta-ala	1 814 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	2500 + li100 k-m <sup>2</sup>
<b>Tontti 3</b>	<b>38265/3</b>
Kiinteistötunnus	<a href="#">91-38-265-3</a>
Osoite	Vanha Viipurin maantie, Tattariharjuntie
Pinta-ala	1 139 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	3 000 + li150 k-m <sup>2</sup>

## Hakemukset ja arviointi

### Tontti 38265/1

Tonttiin 38265/1 ei kohdistunut yhtään hakemusta/ehdotusta. Esittelijä esittää, että tontti siirretään hintakilpailuun.

### Tontti 38265/2

Tonttiin 38265/2 kohdistui 2 hakemusta/ehdotusta:

- Vario- Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi / Marvea Oy
- Helsingin halvimmat neliöt / Fira Rakennus Oy

Marvean ehdotus arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja se pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Parhaimmaksi arvioitiin Marvea Oy:n ehdotus ”Vario- Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi”. Ehdotus sai laatukriteerien pistey-





tyksestä yhteensä 16 pistettä. Marvea Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Marve Oy:n kehittämishankkeen ideana oli asuntojen muuntojoustavuus ilman teknisiä/rakenteellisia muutoksia. Ideassa muuntojoustavuus näkyi konkreettisesti asuntojen ruokailutilassa, joka on suunniteltu asuntojen muuntojoustavuutta palvelevaksi varioitavaksi monitoimitilaksi. Asunnot on mahdollista kalustaa myös siten, että ruokapöytä sijoitetaan muualle asuntoon ja ruokailutila voidaan ottaa lisätilana monipuolisesti monenlaiseen asukkaan tarpeita palvelemaan käyttöön.

Arviointiryhmä näki Marvea Oy:n ehdotuksessa hyviä perusratkaisuja. Nähtiin, että asunnon muuntojoustavuus on toimiva ja uskottava esityksissä esimerkkiasunnoissa. Asuntosuunnittelu oli kuitenkin viitteellistä. Muuntojoustavuutta ei ollut esitetty kaikkiin asuntotyyppeihin esimerkiksi yksiöihin eikä kaksioihin. Katsottiin, että asuntojen suunnitelmissa oli mitoituksen osalta haasteita.

Tonttivarausneuvotteluissa arviointiryhmä totesi, että muuntojoustavuuden osalta suunnitelmia tulee päivittää siten, että muuntojoustavuus on myös pienempien asuntojen osalta mahdollista. Päivitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä ensimmäisessä aluetyöryhmän kokouksessa.

Ehdotuksen ”Vario- Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi” arviointimuistio ja hakemus ovat liitteenä 11.

### Tontti 38265/3

Tonttiin 38265/3 kohdistui 3 hakemusta/ehdotusta:

- Laskos / A-Kruunu Oy
- Toimiva koti, työ ja elämä kaupungissa / SSA Rakennus Oy & Y-Säätiö
- Helsingin halvimmat neliöt / Fira Rakennus Oy

A-Kruunu Oy:n sekä SSA Rakennus Oy:n & Y-Säätiön ehdotusten arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja ne pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Parhaimmaksi arvioitiin A-Kruunu Oy:n ehdotus ”Laskos”. Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 22 pistettä. A-Kruunu Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Ehdotuksen kehittämisteemoina esitettiin yhteisöllinen toimivuus sekä asumisen laatu näkymien ja pohjaratkaisujen kautta.

Ehdotuksen keskeisenä lähtökohtana on ollut asumislaadun parantaminen asuinkerrostalorakentamisessa. Ehdotuksessa nähtiin hyvänä,



että oli haettu ajattomia ja hyväksi koettuja asuntopohjaratkaisuja. Por-rastasanteella asuntojen määrä oli maltillinen, mikä taas mahdollistaa sisäänkäynnin asunnon keskelle, läpitalonasunnot ja valoisa näkymät useaan ilmansuuntaan. Ehdotuksessa pääsääntöisesti keittiöllä oli oma tila, ja asuinhuoneet oli mahdollista sisustaa eri käyttötarkoituksiin. Plussana nähtiin, että pienemmissä asunnoissa oli erillinen makuuhuone, johon mahtui parisänky.

Miinuksena nähtiin liiketilan vähyys. Ehdotuksessa liiketilan määrä oli kaavan edellyttämää määrää vähäisempi. Tontinvarausneuvotteluissa arviointiryhmä totesi, että sisäänkäyntikerroksen osalta suunnitelmat tulee päivittää siten, että liiketilaa tulee osoittaa enemmän kuin suunnitelmissa oli. Päivitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä ensimmäisessä aluetyöryhmän kokouksessa.

Ehdotuksen ”Laskos” arviointimuistio ja hakemus ovat liitteenä 12.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginhallitus päätti 11.9.2023 (545 §), että

- tontille 38265/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja,
- tontille 38265/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja,
- tontille 38265/3 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja, valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja.

Nykyinen hallitus on päättänyt asumisoikeusasuntotuotannon ARA-rahoituksen lakkauttamisesta, jonka takia hakuohjeeseen tarkennettiin tontin 38265/3 hallinta- ja rahoitusmuotovaatimus siten, että siitä poistettiin asumisoikeusasuntotuotanto.

Tontti 38265/1 esitetään siirrettäväksi hintakilpailuun sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti 38265/2 esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus/vuokra-asuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

Tontti 38265/3 esitetään varattavaksi valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset



Hakuohjeen liitteessä 2 Erityiset varausehdot määriteltiin perheasunto- ja keskipinta-alojen vähimmäisvaatimukset haettaville tonteille sääntelemättömässä tuotannossa.

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

## Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tontin (AK) 38265/1 siirtämistä hintakilpailuun.

Tontin (AK) 38265/2 varaamista esitetään Marvea Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus/vuokra-asuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ” Vario- Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi”, hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2026 saakka.

Tontin (AK) 38265/3 varaamista esitetään A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”Laskos”, hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2026 saakka.

Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Esitetyjä ideoita, laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää (laatulupaus), minkä vuoksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään hakemuksissa ja niiden liitteissä ilmoitettuja tavoitteita ja ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Sitovuus varmistetaan varausehdoin ja myöhempien luovutusasiakirjojen ehdoin. Ehdotusten toteutumista seurataan aluerakentamisprojektien aluetyöryhmien kokouksissa ja Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä.

Varaukset toteuttavat kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaukset perustuvat hakemusten ja niiden liitteiden tietoihin sekä käytyihin neuvotteluihin.

## Varausehdot

Tontinvarauksissa noudatettaisiin erityisiä tontinvarausehtoja, kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja, Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”.



## Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit 38265/2 ja 3 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Maanvuokraa peritään vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta.

Tonteille on tilattu arviokirja (Newsec 8.12.2023) tonttien indikaatiivisten vuokrahintojen määrittelemiseksi. Tonttikohtaiset indikaatiiviset rakennusoikeuden yksikköhinnat euroa/k-m<sup>2</sup> on ilmoitettu hakuohjeessa. Tonttien indikaatiiviseksi yksikköhinnaksi on annettu 700 euroa/k-m<sup>2</sup> sääntelemättömässä tuotannossa. Hinnat tarkistetaan ja vahvistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä määräaikainen huojennus, joka on voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran määrittelyssä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Huojennus koskee pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan tonttien maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 11.9.2023 (545 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun koskien tontteja 38265/1–3 sekä päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan tonttihaun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat (ratkaisuun tonttihaun).

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178



03.12.2024

Asia/10

marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tontti 38265/2 ja sijaintikartta
- 2 Tontti 38265/3 ja sijaintikartta
- 3 Tontti 38265/1 ja sijaintikartta
- 4 Erityiset varausehdot 38265/2
- 5 Erityiset varausehdot 38265/3
- 6 Yleiset varausehdot
- 7 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 8 Toimintaohje "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut"
- 9 Hakuohje
- 10 Arviointitaulukko
- 11 Tontti 38265/2 ehdotus Marvea Oy
- 12 Tontti 38265/3 ehdotus A-Kruunu
- 13 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 14 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja, tontti 38265/2

Varauksensaaja, tontti 38265/3

Muu osallistuja, tontit 38265/2 ja 3

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 4  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 2  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 12  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



03.12.2024

Asia/10

---

	tai täytäntöönpano
	Liite 8
	Liite 13
Muu osallistuja, tontti 38265/3	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu
	tai täytäntöönpano
	Liite 8
	Liite 14
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti
Kymp/vuokra-aluekartat	Esitysteksti

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Kaupunginkanslia