



## § 332

### Alueen varaaminen Meri-Rastilasta Varte Oy:lle asumisoikeusasuntojen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (tontti 54246/1)

HEL 2022-003340 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi Vuosaaren Meri-Rastilan alueelta tontin Varte Oy:lle (Y-tunnus 0974176-1) asumisoikeusasuntojen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen kaavatontti (AK) 54246/1 (pinta-ala 6 104 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 12 100 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, soveltuvin osin liitteen 5 mukaisia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja sekä liitteen 6 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehdot (17.3.2022)
- 6 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021)
- 7 Kilpailuehdotus
- 8 Hakemus 14.3.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

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

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

Yksi Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun kortteleista sijaitsee Vuosaaren Meri-Rastilan itäosan kaava-alueella. Meri-Rastilan

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



tontin (AK) 54246/1 osalta kilpailussa oli tarkoitus tutkia luonnonläheisen esikaupunkiasumisen kehittämistä siten, että Ison Kallahden puiston korttelissa pyrittiin löytämään merta ja monimuotoista puistoa hyödyntävää hyvää tulevaisuuden asumisenarkkitehtuuria. Kilpailun kohteelle asettamina erityiskysymyksinä olivat erityyppisten perheiden asumiskysymykset, ulkotilojen hyödyntäminen, joustavat nykyrakentamisesta poikkeavat rakenneratkaisut sekä suhde Meri-Rastilan kaupunki uudistukseen ja alueen ominaispiirteisiin.

Kilpailun voittajatyöksi valikoitui suunnittelutoimiston MUUAN Oy:n ”Fröbelin palikat”. Voittajatyön konsepti perustuu nelisakaraisen pientalojen muodostamaan kokonaisuuteen, joka varioituu taidokkaasti mitakaavaltaan kaupunkirakenteesta luontoon. Kilpailun arviointipöytäkirjassa ehdotusta kuvataan kauniiksi kokonaisuudeksi, joka kätkee harmonisen arkkitehtuurin sisälle taitavaa ja eläytyvää asuntosuunnittelua, ja jossa kaikki osa-alueet ovat kohdallaan. Kaupunkikuvallisesti ehdotus kumpuaa arkkitehtuuriltaan Meri-Rastilan rakennuskannasta päivittäen sen arkkitehtuurin uudeksi.

Tontti 54246/1 oli haettavana asuntotonttien yleisellä varauskierroksella vuonna 2019, jotta kilpailun voittaneelle ehdotukselle löydettäisiin toteuttaja. Tonttiin kohdistui vain vähän hakemuksia ja soveltuvaa kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajaa ei haun perusteella löytynyt, joten tontti esitettiin varattavaksi kaupunki ympäristön toimialan asuntotuotanto -palvelulle (Att). Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019 § 847 tontin Att:lle välimuodon asuntotuotantoon 31.12.2021 saakka. Tonttipäällikkö on 21.1.2022 § 9 jatkanut varausta 31.12.2022 saakka.

Att:lle tehty varaus oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Att:n tuli tutkia edellytykset varaukselle hankintalain asettamissa rajoissa sekä toteutuskelpoisuuden kannalta. Mikäli edellytykset eivät täytyneet, oli Att:lla oikeus luopua varauksesta ilman erillisiä ehtoja. Mikäli ensimmäisessä vaiheessa asetetut edellytykset täytyivät, oli Att velvollinen jatkosuunnittelussa toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Fröbelin palikat” suunnittelijoiden kanssa, voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Att on selvittänyt edellytyksiä toteuttaa hanke kilpailuehdotuksen mukaisesti yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnittelijoiden kanssa. Att luopuu varauksesta kilpailuttamiseen liittyvien haasteiden takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet varausehtojen mukaisesti kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijoiden käyttämistä hankkeessa. Kaupunki ympäristölautakunta on 5.4.2022 § 219 merkinnyt Att:n tonttiin 54246/1 kohdistuneen varauksen päättyneeksi.



## Hakemus

Varte Oy on 14.3.2022 päivättyllä hakemuksella pyytänyt, että tontti 54246/1 varataan sille asumisoikeusasuntojen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo - hankkeen suunnittelua varten. Asumisoikeusasunnot tulevat myöhemmin sovittavan yleishyödyllisen toimijan omistukseen.

Hanke toteutetaan yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen "Fröbelin palikat" suunnittelijoiden kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus on liitteenä 8.

## Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontti varataan asumisoikeusasuntojen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja vähintään 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistusasuntoina, siten että yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa kaavanmukaista rakennusoikeutta (11 800 k-m<sup>2</sup> + 300 k-m<sup>2</sup>).

Asumisoikeusasunnot osoitetaan Meri-Rastilan tien puoleiselle osalle tontista ja omistusasunnot puiston puolelle.

Asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten valittava yhteistyökumppani tulee hyväksyttävä tontit-yksiköllä.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

## Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Yksiöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 h-m<sup>2</sup>. Lisäksi jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja.

## Asemakaava- ja tonttiedot

Meri-Rastilan itäosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12571, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.10.2021 § 288. Asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa kaavasta tehdyn valituksen johdosta.



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien liikenneyhteyksien yhteydessä sekä mahdollistaa alueen palveluiden kehittyminen.

Tontti (AK) 54246/1 sijoittuu Meri-Rastilan tien, Halkaisijantien ja meren rantaan johtavien reittien solmukohdan yhteyteen, rajautuen kolmelta sivultaan puistoalueeseen ja yhdeltä sivulta Meri-Rastilan tiehen.

Tontin rakennusoikeus on 12 100 k-m<sup>2</sup>. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus asumiseen on enintään 11 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta tulee vähintään 300 k-m<sup>2</sup> osoittaa liike-, toimisto-, työ-, tai palvelutilalle Meri-Rastilan tien varteen.

Korttelin 54246 kaavaratkaisu perustuu Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kaavassa on määräys, joka mukailee kilpailuehdotuksen erityistä ideaa asuntoihin kytkeytyvistä monikäyttöisistä verannoista. Verannat lasketaan rakennusoikeuteen ja niitä tulee rakentaa vähintään puoleen asunnoista. Pysäköinti järjestetään korttelissa pihakannen alle.

#### Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden kohdan 2.5 ”Asuntotonttien suoravaraukset” mukaan kaupunki voi varata yksittäisen asuntotontin suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontti on kertaalleen kuulutettu haettavaksi, jolloin soveltuvaa varauksensaajaa ei löydetty ja tontti varattiin Att:lle. Att luopuu varauksesta, koska sillä ei ole edellytyksiä toteuttaa hanketta kilpailutyön mukaisesti.

Jotta järjestetyn kilpailun uskottavuus säilyy, kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijoille tulee antaa mahdollisuus toteuttaa hanke kilpailun ehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Kauniin ehdotuksen taitavaa ja eläytyvää asuntosuunnittelua, joka sopii Meri-Rastilan uudistuvalla alueelle hienosti, halutaan myös edistää. Suunnittelijoille annettiin tilaisuus esittää määräaikaan mennessä uusi yhteistyökumppani hankkeen toteuttajaksi etukäteen sovituin reunaehdoin.

Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi Meri-Rastilan korttelin voittajatyön suunnittelijoita tulee kohdella kuten Pasilan Postipuistoon sijoittuvien Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun tonttien voittajatyön suunnittelijaa, jossa Att luopui Postipuiston asuntoreformitonttien varauksesta ja kaupunginhallitus varasi 22.11.2021 § 881 tontit voittajatyön suunnittelijan yhteistyökumppaneille.



Kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö on arvioinut kilpailutyön ”Fröbelin palikat” suunnittelijoiden yhteistyökumppanin Varte Oy:n sopivaksi toteuttajaksi ja varauksensaajaksi.

Varauksesta sekä tontin toteuttamisesta voittajaehdotuksen periaatteiden mukaisesti on neuvoteltu kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun, Att:n, kaupunginkanslian aluerakentaminen-yksikön, kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijoiden sekä uuden hakijan kanssa vuoden 2021 aikana sekä kevään 2022 aikana.

Meri-Rastilan alue on hyvin vuokra-asuntopainotteinen. Alueella on muun muassa runsaasti Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja. Alueen uudistamisen sekä sen arvostuksen lisäämiseksi Meri-Rastilan uusille tonteille tulee erityisesti osoittaa sääntelemätöntä ja välimuodon omistus- ja omistuspohjaista asuntotuotantoa. Vuokra-asuntotuotannon lisäämistä ei alueelle lähtökohtaisesti tule tehdä.

Hienolla sijainnilla Ison Kallahden puiston laidalla ja lähellä merta sijaitseva tontti sopii erinomaisesti omistuspohjaiseen asuntotuotantoon. Hieno, voittajatyön mukainen Meri-Rastilan uudistuksen aloittava hanke toimii myös suunnannäyttäjänä alueen uudistukselle.

Kaupunginhallitus on 13.12.2021 § 940 päättänyt jatkaa taiteen prosenttiperiaatetta muun ohella erikseen sovittavilla kaupunki uudistusalueilla. Meri-Rastilan alueella on päätetty ottaa käyttöön taiteen prosenttiperiaate. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentaminen -yksikölle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 €/k-m<sup>2</sup> ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä.

Tonttia varataan 31.12.2025 saakka.

Varaus perustuu Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 voittajatyön toteutusedellytysten varmistamiseen, käytyihin neuvotteluihin, liitteen 7 mukaiseen voittaneeseen kilpailuehdotukseen sekä liitteenä 8 olevaan hakemukseen. Varaus toteuttaa kaupungin suoravarauksille asetetut ehdot sekä Meri-Rastilan alueelle asetut tavoitteet hallinta- ja rahoitusmuodon osalta.

Suoravarauksen edellytykset täyttyvät seuraavin perustein:

- Tontti on kuulutettu kertaalleen haettavaksi, mutta soveltuvaa varauksensaajaa ei tuolloin saatu.
- Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun Meri-Rastilan tontin voittajaehdotuksen toteutusedellytysten turvaaminen.



- Kilpailun ja tulevien kaupungin järjestämien ideakilpailuiden uskottavuuden säilyminen.
- Yhdenvertainen kohtelu Pasilan Postipuiston vastaavanlaisen hankkeen kanssa.
- Asumisen ja sen laadun kehittämishanke, joka otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

#### Varausehdot

Varauksessa noudatetaan tonttia 54246/1 koskevia erityisiä varausehdoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehdoja, soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden erityisehdoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista".

#### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontti on tarkoitus luovuttaa myöhemmin vuokraamalla se pitkäaikaisesti kaupunginhallituksen (1.4.2019 § 220) hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokramäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä asuntonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita. Tontin 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.

Asemakaavan mukaan verannat lasketaan rakennusoikeuteen. Mikäli verannat toteutettaisiin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi, rakennusoikeuden ylityksen osalta niistä saatetaan periä maanvuokraa.

Vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

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

#### Toimivalta



02.05.2022

Asia/29

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

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehdot (17.3.2022)
- 6 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut (15.10.2021)
- 7 Kilpailuehdotus
- 8 Hakemus 14.3.2022

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5





02.05.2022

Asia/29

Liite 6

Liite 7

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.04.2022 § 219

HEL 2022-003340 T 10 01 01 00

Meri-Rastilan tie

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa Varte Oy:lle (Y-tunnus 0974176-1) tontin 54246/1 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontin (AK) 54246/1 (pinta-ala 6 104 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 12 100 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, soveltuvin osin liitteen 5 mukaisia Kehittyvä Kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja sekä liitteen 6 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla merkitä Helsingin kaupungin asuntotuotannon varauksen tonttiin 54246/1 päättyneeksi. (A1154-949)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

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