



17.12.2018

Asia/4

§ 816

Asuntotonttien varaaminen Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten (Vuosaari, Kurkimoisio)

HEL 2018-010240 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi alueen asuntohankkeen suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Vuosaaresta seuraavin ehdoin:

- varauksensaaja on Rakennusliike Reponen Oy (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardens (Y-tunnus 2526251-7)
- varausalue on liitekartan 1 mukaiset alueet (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²)
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja n. 20 %, asumisoikeusasuntoja n. 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja n. 30%
- vuokra-asuntotuotanto kohdistetaan tontille 54037/6
- varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa liitteenä 5 olevasta Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille
- varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevaa kaupungin ohjetta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 5 Urban Garden -konsepti
- 6 Tonttitiedot



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Hakijat joille ei esitetä varausta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kaupunginosassa 54. (Vuosaari) Keski-Vuosaaren Kurkimoision alueelle sijoittuvat asuntotontit 54037/6, 54144/6, 7 ja 11-13 ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016- 29.6.2018 ja 9.3.2017- 29.6.2018 välisen ajan. Tontteihin kohdistui yhteensä kuusi hakemusta. Varauksensaajaksi esitetään Rakennusliike Reponen Oy:tä ja Roslings Manor Gardensia. Varauksensaajan hankkeen mukaan alueelle toteutetaan sääntelemätöntä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Hanke on jatkoa viherkattojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät tilasuunnitteluun, talotekniikkaan sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Esittelijän perustelut

Voimassa olevat asemakaavat ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 11696, joka on hyväksytty 3.12.2017 ja on tullut voimaan 18.1.2018 sekä asemakaava nro 10810, joka on hyväksytty 26.9.2001 ja tullut voimaan 2.4.2004.

Tontit 54037/6, 54144/6, 7 ja 54144/11-13 on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi.

Tonttien kiinteistötunnukset, pinta-alat, rakennusoikeudet ja osoitteet ilmenevät liitteestä 6. Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Varauksensaajien hakemus ja hankkeen kuvaus

Rakennusliike Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin hakemuksessa on kaikille tonteille painotettu viherrakentaminen Vihreistä Vihrein -jatkoteemaa. Jätkäsaaren vuonna 2017 toteutetulle Vihreistä vih-



rein -kerrostalohankkeelle, joka oli Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa mukana, myönnettiin Rakentamisen Ruusu -palkinto vuonna 2017. Vi-herrakentamisteemaa on tarkoitus jatkaa Vuosaassa Kurkimoision alueella. Kohteiden tavoiteltu rakennusoikeus on noin 18 800 k-m², joka mahdollistaa noin 235 asunnon rakentamisen. Rahoitus- ja hallintamuodoksi esitetään sääntelemätöntä omistusasumista, valtion tukemaa vuokra-asumista ja asumisoikeusasumista.

Hakemuksessa esitetyt tonttien alustavat toteutussuunnitelmat poikkeavat merkittävästi voimassa olevista asemakaavoista ja edellyttävät asemakaavojen muuttamista. Suunnitelmissa esitetään muun muassa rakennusoikeuden lisäämistä, poikkeamista rakennusalueiden rajoista sekä osan EV-alueen (suojaviheralue) muuttamista tonttimaaksi ja sen lisäämistä tontin varaukseen. Hankkeen suunnittelua on työstyetty ja ohjeistettu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalveluiden kanssa.

Hakemukset joiden perusteella ei esitetä varausta

TA-Asumisoikeus Oy esittää hakemuksessaan 7 688 k-m² ja noin 80 asumisoikeusmuotoisen rivitalon/pientaloasunnon rakentamista tonteille 54144/6-7 ja 11-13, joissa asuntojen keskipinta-ala olisi noin 86 m².

Guud Invest Oy:llä oli hakemuksen mukaisesti tarkoitus toteuttaa tontille 54037/6 rivitalomuotoista asumista erityisesti ikääntyville ihmisille. Asuntojen koossa ja esteettömyydessä kiinnitettiin huomiota koko elämänkaaren mittaiseen asumiseen. Rakennusoikeutta oli suunniteltu käytettävän tontilla kokonaisuudessaan 2 800 k-m², joka toteuttaisi noin 60 asuntoa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy on varsinaissuomalainen hoiva-alan hankekehitysyriety, joka suunnittelee ja toteuttaa päivä- ja hoivakotiratkaisuja yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. Sen hakemuksen mukaan yhtiöllä oli tarkoitus toteuttaa tontille 54144/13 kehitysvammaisten palvelutalo. Rahoitus- ja hallintamuodoksi yhtiö esitti sääntelemätöntä omistusta.

TopKoti Ky:n hakemuksen mukaan tonteille on tarkoitus rakentaa sääntelemättömänä omistustuotantona moderni kahdeksan asunnon terassitalo nykypäivän vaatimuksin. Asunnot olisivat kooltaan noin 125 k-m². Hanke toteutettaisiin elementtitekniikalla hyödyntäen puuta, betonia sekä lasia.

RentO Asunnot Oy toteuttaisi hakemuksen mukaan ensisijaisesti valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja. Tarkoituksena olisi rakentaa noin 9–11 perheasuntoa (4h+keittiö), jotka toteutettaisiin omakotitaloina taikka pientaloina. RentO Asunnot Oy:n konsepti "vuokraamalla omaksi" mahdollistaisi vuokralaiselle asunnon hankkimisen vuokrakauden jäl-



keen. Maksamalla asunnosta alkupääoman ja normaalia vuokraa olisi vuokralaisella vuokrakauden jälkeen mahdollisuus lunastaa asunto omaksi 30 % osuudella asunnon ostohetken hinnasta.

Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä varausta eivät anna aihetta enempaan toimenpiteisiin.

Lopuksi

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit -yksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalveluiden kanssa. Esitetty varaus toteuttaa asuntotonttien luovutukselle asetettuja tavoitteita ja mahdollistaa alueelle monipuolisia vaihtoehtoisia asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja. Tehostamalla rakennusoikeutta mahdollistetaan myös raideliikenteen ja alueiden lähipalveluiden käyttöasteen lisääminen. Esitys perustuu varauksensaajan esittämän hakemuksen tietoihin sekä varauksensaajan kanssa käytyihin neuvotteluihin.

Tontit tullaan luovuttamaan pitkä-aikaisella maanvuokrasopimuksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 5 Urban Garden -konsepti
- 6 Tonttitiedot

Oheismateriaali

- 1 Hakemukset, joille esitetään varausta
- 2 Hakemukset, joille ei esitetä varausta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



17.12.2018

Hakijat joille ei esitetä varausta täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 541

HEL 2018-010240 T 10 01 01 00

Kurkimoisio 7, Permanto, Ensi Parvi 3, 5, 7 ja 9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) varataan Helsingin Mellunkylässä liitekartassa 1 rajattu alue asuntohankkeen suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen alue (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²)
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja n. 20 %, asumisoikeusasuntoja n. 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja n. 30 %. Vuokra-asuntotuotanto kohdistetaan tontille 54037/6
- varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa liitteenä 7 olevasta Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille
- varauksensaajan tulee hyväksyttävä mahdolliset kumppanit maalaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevaa kaupungin ohjetta

30.10.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



17.12.2018

Asia/4

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566