



§ 333

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK) varaamiseksi Rakennusliike Reponen Oy:lle, Siklatilat Oy:lle sekä Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle suunnittelua varten (Oulunkylä, tontit 28141/2 ja 28135/1)

HEL 2019-006165 T 10 01 01 00

Käskynhaltijantie/Mestarintie/Kivalterinpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (Y-tunnus 0900841-2) sekä Jukivest Oy:lle (Y-tunnus 1635689-6) / AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle (Y-tunnus 2172875-4) varataan Oulunkylästä kaksi tonttia asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaisesti suunnitellut asuntontit (AK) 28141/2 (pinta-ala 7554 m², rakennusoikeus 11 850 k-m²) ja 28135/1 (pinta-ala 2186 m², rakennusoikeus 1700 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta ja sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hitas-hintakontrolloidut varausehdot
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Varauksen saaja A

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Varauksen saaja B

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Varauksen saaja C

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunki

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle suunniteltujen tonttien (AK) 28141/2 ja 28135/1 varaamista Oulunkylän Käskynhaltijantien kaavamuutosalueelta kolmen erillisen Kehittyvä kerrostalo -hankkeen toteuttamiseksi.

Rakennusliike Reponen Oy toteuttaa ”Elävä talo” -kehittämishankkeen, jonka tavoitteena on tilallisesti aikaa kestävä, asukkaiden erilaistuvia ja omaehtoisia tarpeita palveleva rakennuskanta. Tilankäytön joustavuus on saatu aikaiseksi uudella patentoidulla järjestelmällä, jossa talotekniikka ja rakennuksen kantavat rakenteet on yhdistetty uudella tavalla.



Siklatilat Oy toteuttaa ”Tulevaisuuden puukerrostalo” -kehittämishankkeen, jossa toteutetaan kolme rakenteeltaan erilaista puukerrostaloa (rankarakenteinen, hybridi ja massiivipuurunkoinen). Näiden vertailu tuo kaivattua markkinakokemusta ja -tietoa puukerrostaloista.

Avarrus Arkkitehdit Oy / Jukivest Oy toteuttaa kehittämishankkeen, jossa tutkitaan kestävän ja terveellisen kerrostalon rakentamista massiivikivirakenteisena ja painovoimaisella ilmanvaihdolla.

Esittelijän perustelut

Hakemukset ja hankkeiden kuvaus

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessin kehittämistarpeisiin. Ohjelma tarjoaa rakennuttajille tilaisuuden kokeilla uutta ja saada kaupungin asiantuntijoiden sparrausta kehitystyöhön. Ohjelma tarjoaa myös näkyvyyttä kehittämishankkeelle. Asukkaille ohjelma tarkoittaa uusia asumisen vaihtoehtoja ja esimerkkejä kerrostaloasumisen laadun parantamiseen.

Ohjelmaan on hyväksytty 14.6.2016 Rakennusliike Reponen Oy:n ”Elävä talo” -kehittämishanke, 3.10.2017 Siklatilat Oy:n ”Tulevaisuuden puukerrostalo” -kehittämishanke sekä 12.1.2018 Avarrus Arkkitehdit Oy:n kehittämishanke massiivitiilirunkoisesta kerrostalosta painovoimaisella ilmanvaihdolla.

Elävä talo -hankkeen tavoitteena on tilallisesti aikaa kestävä, asukkaiden erilaistuvia ja omaehtoisia tarpeita palveleva rakennuskanta. Rakennusten pitkäikäisyys, joka säästää luonnonresursseja ja edesauttaa energian tehokasta käyttöä, edellyttää ennakoimattomiin muutoksiin helposti sopeutuvia rakennuksia. Elävässä talossa asuntojen koot ja niiden tilaratkaisut ovat helposti muunneltavissa koko rakennuksen elinkaaren ajan ilman, että asuntokoko ja tilaratkaisut missään vaiheessa sidotaan lopullisesti kiinni tiettyihin asuntokokoihin ja käyttötapoihin. Asunnot koostuvat omalla sisäänkäynnillä varustetuista tilayksiköistä, joita voi yhdistellä ja eriyttää erilaisiksi asunnoiksi: pienasunnoista isoiksi asunnoiksi ja toisinpäin, tai vaikkapa yhteisöasunnoiksi ja osin esim. työtiloiksi sekä sivuasunnoiksi. Asukkaalla/rakennuksen haltijalla on mahdollisuus määritellä asuntojen tilajärjestelyt ja muutokset hyvinkin omaehtoisesti pienillä resursseilla kulloisiakin tarpeita peilaten.

Elävän talon asukkaita palveleva tilankäytön joustavuus on saatu aikaiseksi uudella patentoidulla rakennusjärjestelmällä, jossa talotekniikka ja rakennuksen kantavat rakenteet on yhdistetty uudella tavalla. Järjestelmä ei sido ulkoarkkitehtuuria ja tilasuunnittelua. Tilat voivat pääsään-



töisesti erikoistua miksi tahansa huonetilaksi ja muutokset ovat helppoja ja tarvittaessa myös palautuvia. Tekniikkaelementit luovat myös helpposti muunneltavan tilapotentiaalin myöhemmille teknisille muutoksille. Putkiremontit helpottuvat oleellisesti ja niiden frekvenssi pitenee.

Tulevaisuuden puukerrostalo -hankkeessa tavoitteena on selvittää puukerrostalorakentamisen ja -asumisen sosiaaliset, tekniset ja taloudelliset vetovoimatekijät sekä liiketaloudellisesti paras tapa lisätä puukerrostalojen rakentamista.

Avarrus Arkkitehdit Oy:n hankkeessa rakennetaan kerrostalo, jossa käytetään valikoituja perinteisiä teknisiä ratkaisuja yhdessä uusimman tekniikan ja raikkaan modernin arkkitehtuurin kanssa. Koeteltuina ratkaisuina tutkitaan massiivitiilirungon sekä painovoimaisen ilmanvaihdon mahdollisuuksia uudisrakentamisessa. Tavoitteena on saada aikaiseksi sekä energiatehokas että kestävä ja terve rakennus.

Hakijat ovat esittäneet selvityksen taloudellisista ja muista resursseistaan hankkeiden toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 1	Tontti 2
Asemakaava nro/työnimi	Käskynhaltijantien asemakaava 12445	Käskynhaltijantien asemakaava 12445
Asemakaavan lainvoimaisuus	13.12.2018	13.12.2018
Käyttötarkoitus	(AK)	(AK)
Osoite	Käskynhaltijantie	Kivalterinpolku
Tontti nro	28141/2	28135/1
Kiinteistötunnukset	91-28-141-2	91-28-135-1
Pinta-ala	7554 m ²	2186 m ²
Rakennusoikeus	11 400 + 450 k-m ²	1 700 k-m ²

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista hakijoille päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa ja perustuu hakemuksen tietoihin ja Kehittyvä kerrostalo -prosessissa käytyihin neuvotteluihin. Työryhmä on perustettu kaupun-



gin toimesta asuntorakentamisen kehittämisen tukemiseksi. Varaus toteuttaa siten asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteita, mutta myös asuntotonttien luovutukselle asetettuja asuntotuotantoa edistäviä sekä asuntopoliittisia tavoitteita. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja hankkeen ottaminen osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa mahdollistaa tonttien suoravaruksen yleisten hakujen sijaan.

Edellä mainituilla perusteilla suoravaruksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausehdot

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa. Työryhmässä ovat edustettuina maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun lisäksi muun muassa asemakaavapalvelu, rakennusvalvontapalvelu, asuntotuotantopalvelu sekä kanslian aluerakentamisprojekti.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot, hintakontrolloitua omistusasumista koskevat varausehdot sekä toimintaohje rakentajille.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Kaikki varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijoille kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Varausaluekartta ja sijaintikartta



11.06.2019

- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hitas-hintakontrolloidut varausehdot
- 5 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksen saaja A	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Varauksen saaja B	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Varauksen saaja C	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaupunki	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Pasuri
Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve