



§ 701

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaiseminen ja tonttien varaamisen asuntohankkeiden suunnittelua varten

HEL 2022-011944 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka

- liitekartan 1 mukaisen tontin (AK) 28310/5 (Oulunkylä, Patola, pinta-ala noin 772 m², rakennusoikeus 1 900 k-m² + 100 k-m²) varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2),
- liitekartan 2 mukaisten tonttien (AK) 47079/5 (Mellunkylä, Kivikko, pinta-ala 2 537 m², rakennusoikeus 1 400 k-m²) ja (LPA) 47081/1 (pinta-ala 307 m²) varauksensaajaksi T2H Helsinki Oy:n (Y-tunnus 3146557-2).

B

Edelleen kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten kumppanuuskaavoituksella 31.12.2025 saakka liitekartan 3 mukaiset alueet kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, pinta-ala noin 18 000 m², rakennusoikeus yhteensä noin 18 000 k-m²) varauksensaajiksi

- yhteisesti A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiö sr:n (Y-tunnus 0101242-5), rakennusoikeus yhteensä noin 7 000 k-m²,
- Bonava Suomi Oy:n (Y-tunnus 2726714-3), rakennusoikeus noin 10 000 k-m².

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että kohtien A-B mukaisissa varauksissa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 5 mukaisia yleisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja (1.6.2022) ja liitteen 7 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021).

Käsittely



13.12.2022

Asian aikana kuultavina olivat asiantuntija Petra Santos ja erityisasiantuntija Riikka Karjalainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 28310-5
- 2 Varausalue- ja sijaintikartta tontit 47079-5 ja 47081-1
- 3 Varausalue- ja sijaintikartta Malminkartanontien länsipää
- 4 Erityiset varausehdot
- 5 Tonttien yleiset varausehdot
- 6 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot (1.6.2022)
- 7 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 8 Hakuohje ja arviointikriteerit
- 9 Ehdotus Hirsikerrostalo
- 10 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 11 Ehdotus KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkötalo
- 12 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 13 Ehdotus Joustokortteli ja ehdotus Patiotalo
- 14 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
Varauksensaaja Oulunkylä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 9
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-

Varauksensaaja Mellunkylä



13.12.2022

	tölautakunta
	Liite 2
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 11
Varauksensaajat Kaarela	Esitysteksti
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 13
Osallistujat Oulunkylä	Esitysteksti
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 9
Osallistujat Mellunkylä	Esitysteksti
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 11
Osallistujat Kaarela	Esitysteksti
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 13

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) varata liitekarttojen 1 ja 2 mukaiset tontit (AK) 28310/5 (Oulunkylä, Patola) ja (AK) 47079/5, (LPA) 47081/1 (Mellunkylä, Kivikko) sekä liitekartan 3 mukaisen alueen kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään niiden ehdoista ja valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat.

Haku alkoi 1.6.2022 ja hakuajan päättymiseen mennessä 12.9.2022 jätettiin yhteensä 21 ehdotusta, joista Oulunkylän tonttiin kohdistui 9, Mellunkylän tonttiin 2 ja Kaarelan Malminkartanontien länsipään aluee-



seen 10. Varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, mutta ehdotuksella tuli olla uutuusarvoa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Varauksia esitetään yhteensä neljälle eri toimijalle tai yhteenliittymälle. Varaukset perustuvat Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa jätettyihin hakemuksiin ja niiden liitteisiin sekä käytyihin neuvotteluihin.

Oulunkylästä tontti (AK) 28310/5 esitetään varattavaksi Oulun Rakennusteho Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ja Mellunkylästä tontit (AK) 47079/5 ja (LPA) 47081/1 varattavaksi T2H Suomi Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi 31.12.2024 saakka.

Kaarelan Malminkartanontien länsipään alueelta esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitukseen liitekartan 3 mukainen alue yhteisesti A-Kruunu Oy:lle (noin 3 000 k-m²) valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen ja Asuntosäätiö sr:lle (noin 4 000 k-m²) asumisoikeusasuntojen suunnittelemiseksi sekä Bonava Suomi Oy:lle (noin 10 000 k-m²) sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi. Varauksia esitetään 31.12.2025 saakka, sillä alueelle on tarkoitus laatia uusi asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhteistyössä varauksensaajien kanssa. Kaavoituksen etenemisestä ja alueen esirakentamisen aikataulusta riippuen varauksia voidaan joutua myöhemmin jatkamaan.

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

Tontit luovutetaan myöhemmin pitkäaikaisesti vuokraamalla.

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 tähän mennessä ollut mukana lähes 40 hanketta. Suomen Arkkitehtiliitto on myöntänyt vuoden 2020 SAFA-palkinnon ohjelmalle ansiokkaasta työstä asutusuunnittelun ja -rakentamisen laadun edistämiseksi. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta. Ohjelma on muun muassa hyvä väline esikaupunki- ja erityisesti kaupunki uudistusalueiden asumisen laadun kehittämiseen.



Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) uudistaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa siten, että jatkuvan haun sijaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa järjestetään vuosittain Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku. Kaupunginhallitus varaa tontit haun järjestämistä varten ja valtuuttaa samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään tontinvarauksista ja niiden ehdoista. Myös tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoista päättää lautakunta tonttihaun ratkaisun ja varauspäätöksen yhteydessä.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku ja arviointiperusteet

Kaupunginhallitus varasi 11.1.2022 (14 §) Oulunkylästä tontin (AK) 28310/5, Mellunkylästä tontit (AK) 47079/5 ja (LPA) 47081/1 sekä alueen Kaarelan kaupunginosasta Malminkartanontien länsipäästä vuonna 2022 järjestettävää Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten. Kaupunginhallitus oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat ja päättämään varausehdoista.

Tonttien tiedot julkaistiin Kehittyvä kerrostalo -internetsivulla ja uudistunut ohjelma esiteltiin Asuntoinfossa ja Kehittyvä kerrostalo -infossa alkuvuodesta 2022. Kiinnostuneiden oli mahdollisuus sparrata ideoitaan yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa ennen varsinaisen hakuajan alkamista. Haku alkoi 1.6.2022, jolloin hakuohje ja -lomake julkaistiin em. internet-sivulla. Haku päättyi 12.9.2022. Hankeideoiden kehittäjillä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä työryhmälle 15.6.2022 saakka. Kysymyksiä tuli yksi ja siihen vastattiin Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun sivulla 23.6.2022 mennessä hakuohjeessa ilmoitetun mukaisesti.

Varauksensaajien valinta perustui kokonaisarviointiin. Ehdotuksella tuli kuitenkin olla uutuusarvoa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Arvioinnin keskeiset peruskriteerit olivat hankkeen selkeä uutuusarvo asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä sekä se, että hanke toteuttaa kaupungin strategisia, asuntopoliittisia ja kestävä kehityksen tavoitteita. Lisäksi arvioitiin laatua toteutuskelpoisuuden, arkkitehtonisen laadun, asukkaiden saaman lisäarvon sekä hankkeen positiivisen vaikutuksen alueen imagoon ja houkuttelevuuteen osalta. Laatuksiteerit pisteytettiin asteikolla 0-3.

Edellytettiin, että varauksensaajat ovat huolehtineet yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

Kultakin alueelta parhaimmiksi arvioitujen ideoiden esittäjien (varausensaajien) kanssa käytiin tontinvarausneuvottelut tontti-yksikön johdol-



la. Neuvotteluihin osallistui lisäksi kaupunginkanslian, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajia.

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

Hakuohje ja arviointikriteerit liitteenä 8.

Arviointiryhmä

Arviointiryhmät koostuivat Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja ko. alueen projektinjohtajasta ja asiantuntijoista asemakaavoitus- ja rakennusvalvontapalveluista (myöh. arviointiryhmä). Arviointiryhmien kokoonpanot ja asiantuntijat ilmenevät arviointimuistioista.

Tontit, hankeideat ja arviointi

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun päättymisaikaan 12.9.2022 kello 15 mennessä jätettiin yhteensä 21 hakemusta ja ehdotusta. Oulunkylän tonttiin kohdistui 9, Mellunkylän tonttiin 2 ja Kaarelan Malminkartanon tien länsipään alueeseen 10 hakemusta.

Ehdotukset arvioitiin alueittain. Kullekin hakijalle on toimitettu oman ehdotuksensa arviointi.

Parhaimmiksi arvioitujen (varaustensaajien) ehdotusten arviointimustiot ja hakemukset alueittain ovat liitteinä 9, 11 ja 13. Arviointimuistioista ilmenevät ehdotusten arviointikriteereihin perustuva yleisarvostelu ja pisteytys.

Kaikkien ehdotusten arviointimustiot ja hakemukset liitemateriaaliksi on alueittain liitteinä 10, 12 ja 14 (salassa pidettävä, JulKL 24 § 1 mom 20 k.).

Koska tavoitteena oli saada uusia ideoita eri näkökulmista, ei kehittämisteemoja määritelty etukäteen. Ohjeena oli, että kehittämisteemat voivat liittyä esimerkiksi asuntosuunnitteluun, asumisen ja työn lomittamiseen, parvekkeisiin ja pihoihin, viherrakentamiseen, asumiseen liittyviin palveluihin, hiilineutraalisuuteen tai kiertotalouteen. Muutakin ajankohtaista teemaa sai tarjota. Tästä syystä ehdotukset olivat hyvin erilaisia.

Ehdotusten arviointi perustui kahden tasoisiin kriteereihin, peruskriteereihin ja laatukriteereihin. Kriteerien arviointi ja pisteyttäminen vastuutettiin arviointiryhmän sisällä asiantuntemusalan perusteella. Mikäli peruskriteereiden katsottiin täytyneen vaaditun mukaisesti, arviointia jatkettiin ja ehdotus pisteytettiin laatukriteereihin perustuen. Kultakin alu-



eelta parhaimmaksi (Malminkartanossa kahden parhaan) pisteytetyn ehdotuksen esittäjän kanssa edettiin tontinvarausneuvotteluihin.

Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö, tontti (AK) 28310/5

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavatiedot	
Asemakaava ja asemakaavan muutos	nro 12445
Voimaantulo	13.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Tonttitiedot	
Osoite	Käskynhaltijantie, Kisällinkuja
Tontin nro	28310/5
Kiinteistötunnus	91-28-310-5
Pinta-ala	772 m ²
Rakennusoikeus	2 000 k-m ²

Asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty 8.11.2017 ja saanut lainvoiman 13.12.2018. Kaava-alueella sijaitsee muun muassa ohjeellinen kaavatontti 28310/5. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta enintään 1 900 k-m² ja lisäksi vähintään 100 k-m² rakennusoikeutta liike- ja toimistotiloille.

Kaavaratkaisussa tontilla on rakennusala enintään 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yhteistiloja ja ulko-oleskelutilaa. Autopaikat ovat rakennuksen alla tai esim. osittain yksikerroksisessa viherkattoisessa rakennusosassa, jonka katto voi olla asukkaiden ulko-oleskelutilana.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui yhdeksän hakemusta:

- Asukkaiden ja yhteisön suunnittelema rakennus / Jyränoja Oy
- Helsinki pienkorttelikerrostalo / Nil-Group Oy
- Hirsikerrostalo / Oulun Rakennusteho Oy
- Ogelin Vinkkeli / Rakka Asunnot Oy
- Oulunkylän Kasvu / MVH-Jalava Oy tai muu nimettävä MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n tytäryhtiö
- Oulunkylän omavaratalo / Jalon Uusimaa Oy



13.12.2022

- Taksonomian mukainen puukerrostalo 2030 / AINS Investment Oy
- Virtuaalitalo / eHouse Oy
- Nimetön / Bassotalo Oy

Neljällä ehdotuksella arvioitiin olevan uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä. Näiden osalta arviointia jatkettiin ja ehdotukset pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 45 pistettä.

Ehdotukselle ”Oulunkylän kasvu” päätettiin antaa kunniamaininta, koska ehdotus tukee tavoitetta asunnottomuuden poistamiseksi uudella innovatiivisella tavalla.

Neljänneksi arvioitiin ehdotus ”Helsinki pienkorttelikerrostalo” (23 pistettä). Kolmanneksi arvioitiin ehdotus ”Oulunkylän omavaratalo” (28 pistettä). Toiseksi arvioitiin ehdotus ”Ogelin Vinkkeli” (34 pistettä).

Parhaimmaksi arvioitiin Oulun Rakennusteho Oy:n ehdotus ”Hirsikerrostalo”. Ehdotuksella arvioitiin olevan uutuusarvoa Helsingissä ja kaupungin strategisten, asuntopoliittisten ja kestäväen kehityksen tavoitteiden arvioitiin täyttyvän. Ehdotus sai 42 pistettä.

Ehdotuksessa esitetään toteuttavaksi 7-kerroksinen hirsibetonihybridirakenteinen kerrostalo.

Ehdotuksen kehittämisteemat ovat: Hybridirakenteinen hirsikerrostalo. Hankkeessa tutkitaan uudenlaista, arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja modernia hybridirakenteista hirsikerrostaloa, joka sopii Helsingin uusien ja vanhojen alueiden kaupunkikuvaan. Tarkoitus on kehittää ja monipuolistaa puukerrostalon imagoa. Rakenne- ja materiaaliratkaisut mahdollistavat puun käytön sisätiloissa sekä avarat ja valoisat asunnot. Asukkaille hirsirakennus tarjoaa muusta asuntotuotannosta poikkeavan elämysellisen sisätilan.

Hankkeessa on tarkoitus soveltaa ja kehittää Kontio Block -konseptia. Kontio Block on jo käytössä oleva hirsibetonihybridirakenne, jossa kantavana ja jäykistävänä ytimenä on teräsbetonirunko. Uutta on sen tuominen korkeaan kerrostalorakentamiseen. Hankkeessa tutkitaan, millainen on moderni massiivihirsikerrostalo ja miten se soveltuu urbaaniin kaupunkiympäristöön sekä sen rakennettavuutta kaupunkiympäristössä. Hankkeessa tutkitaan myös asuntojen muuntojoustavuutta siten, että isommat asunnot olisi mahdollista myöhemmin jakaa kahdeksi erilliseksi asunnoksi asukkaan elämäntilanteen muuttuessa.

Asunnot aukeavat kahteen suuntaan ja niihin kuuluu parveke. Asunnoissa on lattiasta kattoon yltävät suuret ikkunat ja puuta jätetään näkyville mahdollisimman paljon.



13.12.2022

Ehdotuksessa esitetään toteuttavaksi yhteensä 22 asuntoa, joista 16 on perheasuntoja (2 makuuhuonetta tai enemmän). Asuntojen keskipinta-ala on noin 70 m².

Voittajaehdotuksen esittäneen Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut. Neuvottelujen perusteella tonttia esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Ehdotuksen "Hirsikerrostalo" arviointimuistio ja hakemus on liitteenä 9.

Mellunkylä, Kivikko, tontit (AK) 47079/5 ja (LPA) 47081/1

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavatiedot	
Asemakaava ja asemakaavan muutos	11860
Voimaantulo	18.6.2010
Tonttitiedot 1	
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Kivijatatie 7
Tontin nro	47079/5
Kiinteistötunnus	91-47-79-5
Pinta-ala	2 537 m ²
Rakennusoikeus	1 400 k-m ²
Tonttijako	nro 13601
Merkitty kiinteistörekisteriin	4.8.2021

Tonttitiedot 2	
Käyttötarkoitus	Autopaikkojen korttelialue (LPA)
Osoite	Kivijatatie 9
Tontin nro	47081/1
Kiinteistötunnus	91-47-81-1
Pinta-ala	307 m ²
Tonttijako	nro 13602
Merkitty kiinteistörekisteriin	4.6.2021



13.12.2022

Mellunkylän Kivikon alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11860. Asemakaavan muutos on hyväksytty 5.5.2010 ja saanut lainvoiman 18.6.2010. Tontti 47079/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 1 537 m² ja tontilla on rakennusoikeutta 1 400 k-m². Tontti 47081/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 307 m².

Asuinkerrostalotontille saa rakentaa 4- ja 5-kerroksisen rakennuksen. Autopaikat sijoitetaan omalle LPA-tontille 47081/1 maantasoon.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui kaksi ehdotusta.

- KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkötalo / T2H Helsinki Oy
- Make 2.0 puurakenteinen mallikerrostalo / Helsingin kaupungin asuntotuotanto

Molemmilla arvioitiin olevan uutuusarvoa ja ehdotukset pisteytettiin. Korkein mahdollinen pistemäärä oli 36, mikä poikkesi kahden muun alueen korkeimmasta pistemäärästä johtuen siitä, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto osallistui omalla ehdotuksella tonttihakuun ja oli siten jäävi arvioimaan Mellunkylän tonttiin kohdistuvia ehdotuksia.

Ehdotus ”Make 2.0 puukerrostalo” sai yhteensä 23 pistettä. Ehdotukselle päätettiin antaa kunniamaininta, koska kyseessä on täydennysrakentamiskohteisiin soveltuva arvokas ja innovatiivinen konsepti, joka on lisäksi avoin ja vapaasti hyödynnettävissä. Konseptin nähtiin soveltuvan parhaiten pienille ja ahtaille täydennysrakentamisen tonteille, ei niinkään kyseessä olevalle Mellunkylän tontille.

Parhaaksi arvioitiin T2H Helsinki Oy:n ehdotus ”KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkötalo”. Ehdotuksella arvioitiin olevan uutuusarvoa Helsingissä ja kaupungin strategisten, asuntopoliittisten ja kestävä kehityksen tavoitteiden arvioitiin täyttyvän. Ehdotus sai 30 pistettä.

Ehdotuksen kehittämisteema on innovatiiviset energiaratkaisut, jotka vähentävät asumisen kustannuksia.

Ehdotuksessa esitetään aurinkosähkön hyödyntämistä kerrostaloasumisessa siten, että tontille toteuttavan aurinkovoimalan tuottamaa aurinkoenergiaa voidaan käyttää koko kiinteistön hyväksi mukaan lukien asunnot ja sähköautojen lataaminen. Asuinrakennuksen katolle rakennetaan optimoitua suurempi aurinkovoimala. Parvekekaiteissa käytetään aurinkosäkölasia, joka toteutetaan Lumon eKaide-ratkaisulla. Hanke toimisi myös Lumon eKaiteen pilottikohteena.



13.12.2022

Taloyhtiöllä on yksi yhteinen sähkösojimus ja taloyhtiö laskuttaa asukkaalta toteutuneen sähkönkulutuksen mukaisesti. Taloyhtiön on mahdollista myydä ylijäämäsiähköä valtakunnan verkkoon. Asukas voi seurata omaa sähkönkulutustaan ja automaatiotekniikka opastaa asukasta ekologisempaan kulutukseen.

Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Kesäisin rakennus viilenee maaviileällä. Etelään avautuvia parvekkeita hyödynnetään asuntojen passiivisessa varjostuksessa. Energiaa kerätään talteen poistoilmasta.

Olemassa olevaan puustoa säilytetään tontilla mahdollisuuksien mukaan ja paikalta saatavia materiaaleja hyödynnetään mahdollisimman paljon.

Rakennuksen E-luku on alle 50 kWh/(m²/vuosi), jopa 44 kWh/(m²/vuosi). A-energialuokan raja-arvo on 75 kWh/(m²/vuosi).

Asuntoja ehdotuksessa on yhteensä 27, joiden keskipinta-ala on noin 43,5 m². Perheasuntoja ehdotuksessa on 8 kappaletta eli noin 48 % huoneistoalasta. Perheasuntojen keskipinta-ala on noin 70 m². Huonekorkeus on normaalia korkeampi (2,9 - 4,5 metriä). Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntopiha tai parveke.

Voittajaehdotuksen esittäneen T2H Helsinki Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut. Hakemuksen ja neuvottelujen perusteella tonttia esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Ehdotuksen "KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkötaló" arviointimuistio ja hakemus on liitteenä 11.

Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipään alue

Asemakaavan lähtökohdat

Malminkartanontien länsipään alueelle ollaan käynnistämässä kaavoitusta. Kaavoitus tullaan laatimaan yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo - tonttihaussa menestyneiden ehdotusten esittäjien kanssa.

Alue on nykyisellään viher- ja katualuetta. Suunnittelualue on noin 18 000 m² ja on sijainniltaan näkyvällä paikalla saavuttaessa Vihdintien suunnasta ja toimii siten porttina Malminkartanoon. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä ja tärkeiden viher- ja virkistysalueiden solmukohdassa. Malminkartanontien länsipäähän on tutkittu uutta liikennejärjestelyä, jossa yksi risteys korvataan kiertoliittymällä, josta ohjataan Kartanonkaaren tielinjaus. Poistuva katualue liitetään osaksi suunnittelualueetta. Nykyinen koirapuisto on tarkoitus siirtää Malminkartanonhuipun länsipuolelle ja poistuva koirapuisto liittyy osak-



si läntistä vihersormea, joka tullaan yhdistämään alikululla Malminkartanontien alitse Malminkartanonhuipun viheralueeseen.

Uusille tonteille tullaan kaavoittamaan asuinrakentamista sekä liike- ja työtilaa. Asuinrakennusoikeutta tonteilla tulisi olemaan yhteensä noin 18 000 k-m².

Lähtökohtana suunnittelulle on urbaani, rakennuksin rajattu kaupunkitiila sekä rakennusten ensimmäisen kerroksen aktiivisuus, joista toivotaan syntyvän mielenkiintoista kävelypainotteista ympäristöä. Tavoitteena on, että puurakenteita ja/tai tiiltä käytetään persoonallisella tavalla siten, että suunnittelualue sopii luontevasti kaupunginosan ilmeeseen, mutta tuo siihen uuden värikkään kerrostuman. Yleisilme ei saa olla liian ankara, kokeilevuus ja kiinnostavat ratkaisut kuuluvat Malminkartanoon. Kokonaisuuden tulee olla lämminhenkinen ja rento.

Liitteen 3 mukainen varausalue on ohjeellinen ja tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Hakemukset ja arviointi

Malminkartanontien länsipään alueeseen kohdistui kymmenen ehdotusta:

- Elämän Helminauha / Avain Yhtiöt Oy
- Helsinki pienkorttelikerrostalo / Nil-Group Oy
- Hiilineutraali tuottavuusloikka / NREP & COFLOW Oy
- Hirsirakenteinen Yhteisökortteli / Suomen Keskuskodit Oy ja Varte Oy
- Hyvinvointia ikääntyville ilmastoviisaasti / FinCap Kiinteistökehitys Oy
- Joustokortteli / A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiö sr
- Ketterä kortteli / Toivo Group Oyj
- Malminkartano - Urbaanien seikkailijoiden kortteli / Pajala Etelä-Suomi Oy
- Patiotalo / Bonava Suomi Oy
- Vhreä Kaupunkilainen / SRV Yhtiöt Oyj

Viidellä arvioitiin olevan uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä. Näiden osalta arviointia jatkettiin ja ehdotukset pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 45 pistettä.

Viidenneksi arvioitiin ehdotus ”Hirsirakenteinen Yhteisökortteli” 13 pisteellä. Neljänneksi arvioitiin ehdotus ”Urbaanien seikkailijoiden kortteli” 30 pisteellä. Kolmanneksi arvioitiin ehdotus ”Ketterä kortteli” 32 pisteellä.



Kyseessä on kumppanuuskaavoitusalue, jossa suunniteltua asuinrakennusoikeutta on noin 18 000 k-m². Hakumateriaalissa ilmoitetun mukaisesti alue varataan kahdelle tai kolmelle toimijalle. Varauksia esitetään kahdelle parhaimmaksi arvioidulle ehdotukselle.

Toiseksi parhaaksi arvioitiin Bonava Suomi Oy:n ehdotus ”Patiotalo”. Ehdotuksella arvioitiin olevan uutuusarvoa Helsingissä ja kaupungin strategisten ja asuntopoliittisten tavoitteiden arvioitiin täyttyvän. Ehdotus sai 36 pistettä.

Ehdotuksen ”Patiotalo” kehittämisteemat ovat: Uusi tulkinta terassitalosta Malminkartanossa. Porrashuoneratkaisu, joka huomioi nykymääräykset kerrosalan laskemisen ja pelastautumisen suhteen. Pientaloasumisen laatua kerrostaloasumiseen, kuten isot pihat tai terassit, lasikuistit ja säilytystilat.

Ehdotuksessa asunnon yhteyteen liittyvät terassi- ja ulkoporraseratkaisut. Porrashuoneesta esitetään uusi tulkinta, joka vähentää asuinkerrostalojen nykyisenlaisen porrashuoneiden ongelmia, kuten lämmitysergian tarvetta tai parikuljetusten hankaluutta. Ehdotuksen porrashuoneratkaisussa jokaisella kerrostasanteella on korkeintaan neljä asuntoa. Näin vältetään pitkiltä ja pimeiltä käytäviltä porrashuoneissa tai asunnoissa. Isot asunnot, pientalomaisen asumisen piirteet ja yhteiset kerroskohtaiset keittiöpuutarha-alueet mahdollistavat hyvän asumisen puitteet esimerkiksi lapsiperheille.

Haettu hankekoko on 10 000 k-m² - 12 000 k-m². Asuntojen keskipinta-ala on 60-70 m².

Toiseksi tulleen ehdotuksen esittäneen Bonava Suomi Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut. Neuvottelujen perusteella varaus esitetään sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Parhaimmaksi arvioitiin A-Kruunu Oy:n ja Asuntosäätiö sr:n yhteinen ehdotus ”Joustokortteli”. Ehdotuksella arvioitiin olevan uutuusarvoa Helsingissä ja kaupungin strategisten ja asuntopoliittisten tavoitteiden arvioitiin täyttyvän. Ehdotus sai 42 pistettä.

Ehdotuksen ”Joustokortteli” kehittämisteemat ovat: Asuntotyyppi, joka yhdistää asumisen, työn ja harrastukset sekä elämäntilanteet joustavasti. Piha ja yhteistilat, jotka muokkautuvat ja osallistavat asukkaita korttelin elinkaaren aikana.

Ehdotuksen tavoitteena on uudenlaisen talotyypin kehittäminen, jossa huomioidaan elinkaariajattelu ja joustavuus asumisessa, yhteistiloissa ja pihalla.



Ehdotuksen lähtökohtana on A-Kruunun ja Asuntosäätiön yhdessä ajatushautomo Demos Helsingin kanssa toteuttama ”Arki ja asuminen pandemian jälkeen” -konseptityö, jossa tarkasteltiin millaista kohtuuhintainen asuminen voisi olla pandemian jälkeen sekä millaisia yhteiskunnallisia kehityskulkuja pandemia kiihdyttää asumiseen liittyen. Kysymyksiä lähestyttiin asumiseen kytkeytyvien kontekstien (asumisen tavat, arjen ympäristöt, sosiaaliset suhteet ja palvelullistuminen) sekä niihin liittyvien jännitteiden kautta. Keskeisimmät jännitteet näissä konteksteissa liittyivät asunnon joustamattomuuteen, monipaikkaisuuden ja asuinpaikan suhteeseen, työn ja vapaa-ajan sekoittumiseen sekä omaisuuden keskittymiseen.

Pandemia nosti kodin elämän keskipisteeksi. Asunnot eivät joustavasti muuttuvien elämäntilanteiden mukaan eivätkä palvele erilaisia elämäntilanteita. Monet asuvat ahtaasti ja joustoa kaivataan.

Etätyö on ehdotuksen keskeinen teema joustavan asumisen kehittämisessä. Ajatuksena on etätyön erottaminen asuintiloista. Ehdotuksessa on tarkasteltu uudenlaista tapaa yhdistää työ ja asuminen kerrostalossa nk. koti- ja joustokerroksissa, joissa asuintilat ja työtilat erotetaan pystysuunnassa eri kerroksiin. Tilat voivat liittyä toisiinsa kiinteästi, olla erilliset tai olla niiden välimuoto. Joustokerros kotikerrosten välissä mahdollistaa muunneltavuuden. Lähtökohta on, että joustokerros kuuluu asuntoon. Rakenteelliset ratkaisut kuitenkin mahdollistavat asuntojen koon muuttamisen joustokerroksen avulla. Joustokerroksessa sijaitsevat tilat voivat toimia esimerkiksi asuintilana, työtilana, ateljeena, harrastustilana tai sivuasuntona.

Yhteistilat ehdotuksessa ovat aulamaisia muokattavissa olevia tiloja, jotka joustavat rakennuksen elinkaaren aikana asukkaiden muuttuvia tarpeita vastaaviksi. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa yhteistilat rakennetaan asukaskyselyn ja -työpajojen tulosten perusteella. Teknisissä ratkaisuissa huomioidaan yhteistilan jakaminen myös pienemmiksi tiloiksi.

Elinkaariajattelun ja muuntojoustavuuden on tarkoitus jatkua myös ulkotiloissa yhtenäisillä korttelipihoilla, jossa perusajatuksena on pihan jakaminen teemoittain.

Haettu hallinta- ja rahoitusmuoto on valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja asumisoikeusasuntotuotanto. Haettu hankekoko on 2 x 3 000 k-m² – 2 x 6 000 k-m². Asuntojen keskipinta-ala on noin 65 m². Tarkoitus on toteuttaa isompia joustoasuntoja ja pienempiä 1-3 huoneen asuntoja.

Voittajaehdotuksen esittäneiden A-Kruunu Oy:n ja Asuntosäätiö sr:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut. Neuvottelujen perusteella



varausta esitetään valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 3 000 k-m²) ja asumisoikeusasuntotuotantoon (noin 4 000 k-m²).

Ehdotuksen "Patiotalo" ja ehdotuksen "Joustokortteli" arviointimuistio ja hakemukset ovat liitteenä 13.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Arvioinnin yhtenä kriteerinä oli, että hanke toteuttaa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Arvioinnissa on siten huomioitu, että hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto soveltuu kyseiselle alueelle. Tarkoituksena on saada lisää asumismuotoja, joita alueella on vähän.

Tonttikohtaiset hallinta- ja rahoitusmuodot on esitetty jäljempänä kohdassa "Tonttien varaaminen".

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Arviointiryhmä näki positiivisena, mikäli ehdotuksessa asuntojen keskipinta-ala on tavanomaista suurempi, perheasuntoja on tavanomaista enemmän tai yksiöitä ei ole esitetty.

Edellä mainituista syistä johtuen osalle tonteista on erityisissä varaukseissa asetettu tavanomaista tiukemmat perheasunto- ja/tai keskipinta-alavaatimukset sekä ehtoja yksiöiden rakentamiseen liittyen. Muutoin noudatetaan tonttien yleisten varausehtojen mukaisia vaatimuksia.

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää Oulunkylästä tontin (AK) 28310/5 varaamista Oulun Rakennusteho Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen "Hirsikerrostalo" hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2024 saakka.

Mellunkylästä esitetään tonttien (AK) 47079/5 ja (LPA) 47081/1 varaamista T2H Suomi Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen "KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkökotalo" hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2024 saakka.

Kaarelan Malminkartanontien länsipään alueelta esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitukseen liitekartan 3 mukainen alue 31.12.2025 saakka:



- yhteisesti A-Kruunu Oy:lle (noin 3 000 k-m²) valtion tukemien pitkä korkotuen vuokra-asuntojen ja Asuntosäätiö sr:lle (noin 4 000 k-m²) asumisoikeusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”Joustokortteli” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.
- Bonava Suomi Oy:lle (noin 10 000 k-m²) sääntelemättömien vapaa-rahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”Patitalo” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Esitettyjä ideoita, laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää (laatulupaus), minkä vuoksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään hakemuksissa ja niiden liitteissä ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita- ja ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Sitovuus varmistetaan varausehdoin ja myöhempien luovutusasiakirjojen ehdoin. Ideoiden 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 noudatetaan erityisiä tontinvarausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden erityisehtoja 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

Tontit 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.

Vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

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

Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun koskien tontteja 28310/5, 47079/5 ja 47081/1 sekä aluetta Kaarelan kaupunginosasta Malminkartanontien länsipäästä, sekä päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat (ratkaisemaan haun).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 28310-5
- 2 Varausalue- ja sijaintikartta tontit 47079-5 ja 47081-1
- 3 Varausalue- ja sijaintikartta Malminkartanontien länsipää
- 4 Erityiset varausehdot
- 5 Tonttien yleiset varausehdot
- 6 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot (1.6.2022)
- 7 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 8 Hakuohje ja arviointikriteerit
- 9 Ehdotus Hirsikerrostalo
- 10 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 11 Ehdotus KEKE Mellunkylä - T2H Aurinkosähkötalo
- 12 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 13 Ehdotus Joustokortteli ja ehdotus Patiotalo
- 14 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Maka/Make/MVJ Varauksensaaja Oulunkylä	Esitysteksti Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 9
Varauksensaaja Mellunkylä	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 2 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 11
Varauksensaajat Kaarela	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 13
Osallistujat Oulunkylä	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 9
Osallistujat Mellunkylä	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 11
Osallistujat Kaarela	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 13

Tiedoksi



13.12.2022

Asia/15

Kanslia/Taso
Kymp/Maka/Make
Kymp/Maka/Aska