



## § 534

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien (A) varaamisesta Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten (Vuosaari, Kurkimoisio)**

HEL 2018-010240 T 10 01 01 00

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

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## **Käsittely**

Mikko Aho: Esitysehdotukseen lisätään seuraavan kokouksen esityslistalle neljänneksi ranskalaiseksi viivaksi seuraava ehto:

- varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## **Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## **Lisätiedot**

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

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## **Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10 488 k-m<sup>2</sup>)



- 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
- varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit maomaaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevaa kaupungin ohjetta

## Tiivistelmä

Asuntotontit (54037/6, 54144/6, 7, 11-13) ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016/9.3.2017 - 29.6.2018. Niihin tai osaan niistä on kohdistunut neljä hakemusta, joista varauksensaajaksi esitetään Rakennusliike Reponen Oy:tä. Hakemuksen mukaan alueelle toteutettaisiin sääntelemättömiä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Lisäksi hanke on jatkoa viherkattojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät tilasuunnitteluun, talotekniikkaan sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Hakemuksessa esitetyt tonttien alustavat toteutussuunnitelmat poikkeavat merkittävästi voimassa olevista asemakaavoista (nrot 10810 ja 11696) ja siksi ne edellyttävät asemakaavojen muuttamista. Suunnitelmissa esitetään mm. rakennusoikeuden lisäämistä, poikkeamista rakennusalueiden rajoista sekä osan EV-alueen muuttamista tonttimaaksi ja sen lisäämistä tontin varaukseen. Hankkeen suunnittelua on työstitetty ja ohjeistettu yhteistyössä kaupungin kaavoitustoimen kanssa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Rakennusliike Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin hakemuksissa painottuu tonteille 54037/6, 54044/6, 7, 11-13 viherrakentaminen Vihreistä Vihrein –jatkoteema. Jätkäsaareen toteutetulle Vihreistä vihrein -kerrostalohankkeelle, joka oli Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa mukana, myönnettiin Rakentamisen Ruusu -palkinto v. 2017. Tätä teemaa on tarkoitus jatkaa myös Kurkimoision alueella. Kohteiden tavoiteltu rakennusoikeus on noin 18 800 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa noin 235 asunnon rakentamisen. Rahoitus- ja hallintamuodoksi esitetään sääntelemättömiä omistusasumista, valtion tukemaa vuokra-asumista ja asumisoikeusasumista.



TA-Asumisoikeus Oy esittää 7 688 k-m<sup>2</sup> ja noin 80 asumisoikeusmuotoisen rivitalon/pientaloasunnon rakentamista tonteille 54144/6, 7, 11-13, jossa asuntojen keskipinta-ala olisi noin 86 m<sup>2</sup>.

Guud Invest Oy:llä on tarkoitus toteuttaa tontille 54037/6 rivitalomuu-  
toista asumista erityisesti ikääntyville asukkaille. Asuntojen koossa ja  
esteettömyydessä kiinnitetään huomiota koko elämänkaaren mittaiseen  
asumiseen. Rakennusoikeutta on suunniteltu käytettävän tontilla koko-  
naisuudessaan 2 800 k-m<sup>2</sup>, joka toteuttaisi noin 60 asuntoa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy:llä on tarkoitus toteuttaa tontille 54144/13 kehi-  
tysvammaisten palvelutalo. Rahoitus- ja hallintamuodoksi yhtiö esittää  
sääntelemätöntä omistusta. Yritys on varsinaissuomalainen hoiva-alan  
hankekehitysyritys, joka suunnittelee ja toteuttaa päivä- ja hoivakotirat-  
kaisuja yhteistyössä alan toimijoiden kanssa.

Liitteessä 6 on muiden hakijoiden hakemukset, joille ei varata ko. tont-  
teja. Ne eivät anna aiheita enempiin toimenpiteisiin.

<i>Tontti</i>	<b>54037/6</b>	<b>54144/6</b>	<b>54144/7</b>	<b>54144/11</b>	<b>54144/12</b>	<b>54144/13</b>
Asemakaa- vanro	10810	11696	11696	11696	11696	11696
Asemakaa- van lainvoi- maisuus	2.4.2004	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008
Käyttötarkoi- tus	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)
Osoite	Kurkimoisio 7	Ensi Parvi 9	Permanto 8	Ensi Parvi 3	Ensi Parvi 5	Ensi Parvi 7
Kiinteistö- tunnukset	91-54-37-6	91-54-144-6	91-54-144-7	91-54-144-11	91-54-144-12	91-54-144-13
Pinta-ala	5 920 m <sup>2</sup>	4 271 m <sup>2</sup>	5 374 m <sup>2</sup>	1 340 m <sup>2</sup>	1 582 m <sup>2</sup>	3 473 m <sup>2</sup>
Rakennusoi- keus	2 800 k-m <sup>2</sup>	2 345 k-m <sup>2</sup>	2 571 k-m <sup>2</sup>	640 k-m <sup>2</sup>	640 k-m <sup>2</sup>	1 492 k-m <sup>2</sup>

Asemakaavaote on liitteenä 2.

## Tontin varaaminen

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-  
kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa asuntonttien luovutukselle  
asetettuja tavoitteita ja monipuolistaa alueella vaihtoehtoisia asumisen  
rahoitus- ja hallintamuotoja. Tehostamalla rakennusoikeutta mahdolli-  
setaan mm. raideliikenteen ja alueiden lähipalveluiden käyttöasteen li-  
sääminen. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotte-  
luihin.

Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

## Toimivalta



30.10.2018

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön §08,1 m2 k2 mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 5 Hakemukset, joille esitetään varausta
- 6 Hakemukset, joille ei varausta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaajat

Hakijat, joille ei varausta

MVJ

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3