



§ 541

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

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
7	Urban Garden -konsepti

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

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 ja Roslings Manor Gardensia. Hakemuksen mukaan alueelle toteutettaisiin sääntelemätöntä 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 työstyty 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-m², joka mahdollistaa noin 235 asunnon rakentamisen. Rahoitus- ja hallintamuodoksi esitetään sääntelemätöntä omistusasumista, valtion tukemaa vuokra-asumista ja asumisoikeusasumista.

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

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

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

Liitteessä 6 on muiden hakijoiden hakemukset, joille ei varata ko. tontteja. Ne eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Tontti	54037/6	54144/6	54144/7	54144/11	54144/12	54144/13
Asemakaavanro	10810	11696	11696	11696	11696	11696
Asemakaavan lainvoimaisuus	2.4.2004	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008
Käyttötarkoitus	A (asuinrakennusten korttelialue)	A (asuinrakennusten korttelialue)	A (asuinrakennusten korttelialue)	A (asuinrakennusten korttelialue)	A (asuinrakennusten korttelialue)	A (asuinrakennusten 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 ²	4 271 m ²	5 374 m ²	1 340 m ²	1 582 m ²	3 473 m ²
Rakennusoikeus	2 800 k-m ²	2 345 k-m ²	2 571 k-m ²	640 k-m ²	640 k-m ²	1 492 k-m ²

Asemakaavaote on liitteenä 2.



Tontin varaaminen

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa asuntotonttien luovutukselle asetettuja tavoitteita ja monipuolistaa alueella vaihtoehtoisia asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja. Tehostamalla rakennusoikeutta mahdollistetaan mm. raideliikenteen ja alueiden lähipalveluiden käyttöasteen lisääminen. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin.

Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Toimivalta

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
- 7 Urban Garden -konsepti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Hakijat, joille ei varausta

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



06.11.2018

Asia/6

MVJ

täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.10.2018 § 534