

Perustelumuistio

24.11.2020

Helsinki

Sisällys

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille, vuoden 2020 yleinen tontinvarauskierros.....	4
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa	4
Tontti 10654/2 (AK)	4
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	6
Tontti 10669/2 (AK)	7
Tontti 10669/3 (AK)	8
Tontti 10669/4 (AK)	8
Tontti 10670/1 (AK)	9
Tontti 10670/2 (AK)	11
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö	13
Tontti 28132/3 (AK)	13
28. Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö.....	14
Tontti 28209/4 (AKS).....	15
Tontti 28210/9 (A).....	16
Tontti 28225/4 (A).....	17
33. Kaarela, Honkasuo.....	18
Tontti 33367/1 (A).....	19
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenranta	20
Tontti 33414/1 (AK)	21
Tontti 33415/1 (AK)	22
Tontti 33416/1 (AK)	23
Tontti 33419/1 (AK)	25
38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne.....	26
Tontit 38238/5 ja 6 (AK).....	27
Tontit 38241/5 ja 6 (AK).....	28
Tontti 38258/1 (AK)	29
40. Suutarila, Siltämäki, Siltalanpuiston alue.....	30
Tontti 40177/5 (AYS).....	31
49. Laajasalo, Yliskylä, Koiransaarentien ja Ilomäentien alueet	32
Tontti 49056/15 (AK)	33
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2	34
Tontit 49295/2-4 (A)	34
Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit.....	36
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Jätkäsaaren keskuskortteli.....	36

Tontti 20037/1 (AL).....	37
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonkadun asuinkortteli	38
Tontit 20062/2-4 (AK)	38
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue	40
Tontti 26961/2 (AK/s).....	41
Tontti 26961/3 (AK)	41
Tontti 26967/4 (AK/s).....	41
Tontti 26967/5 (AK)	41
38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne.....	42
Tontit 38236/3, 38238/4, 38241/2 ja 38258/2 (AK)	43
Tontit 38257/1-3 (AK)	44
42. Kulosaari, Kuorekarin alue	46
Kortteli 42xxx.....	46
47. Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli.....	47
Tontit 47296/1-14, tontit 47299/2-9 ja tontit 47306/1-9 (AO-1).....	48
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2	49
Tontit 49296/2 ja 3 (A) sekä 49297/2 ja 3 (A)	50

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille, vuoden 2020 yleisen tontinvarauskierros

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2020 yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettäville tontinvarauksille.

Muistiossa esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisella esityslistalla. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain siten, että ensin esitetään Helsingin kaupungin asuntotuotantopalveluille ja yksityisille toimijoille varattavat tontit ja jäljempänä erilaisia kilpailuja varten varattavaksi esitetyt tontit perusteluineen.

Perustelumuistiossa esitettyjen tonttien tarkemmat perustiedot sekä tonttikohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Kaavaratkaisussa on Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva suunniteltu kantakaupunkimaiseksi, monipuoliseksi ja tiiviiksi. Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, jotka poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisultaan toisistaan.

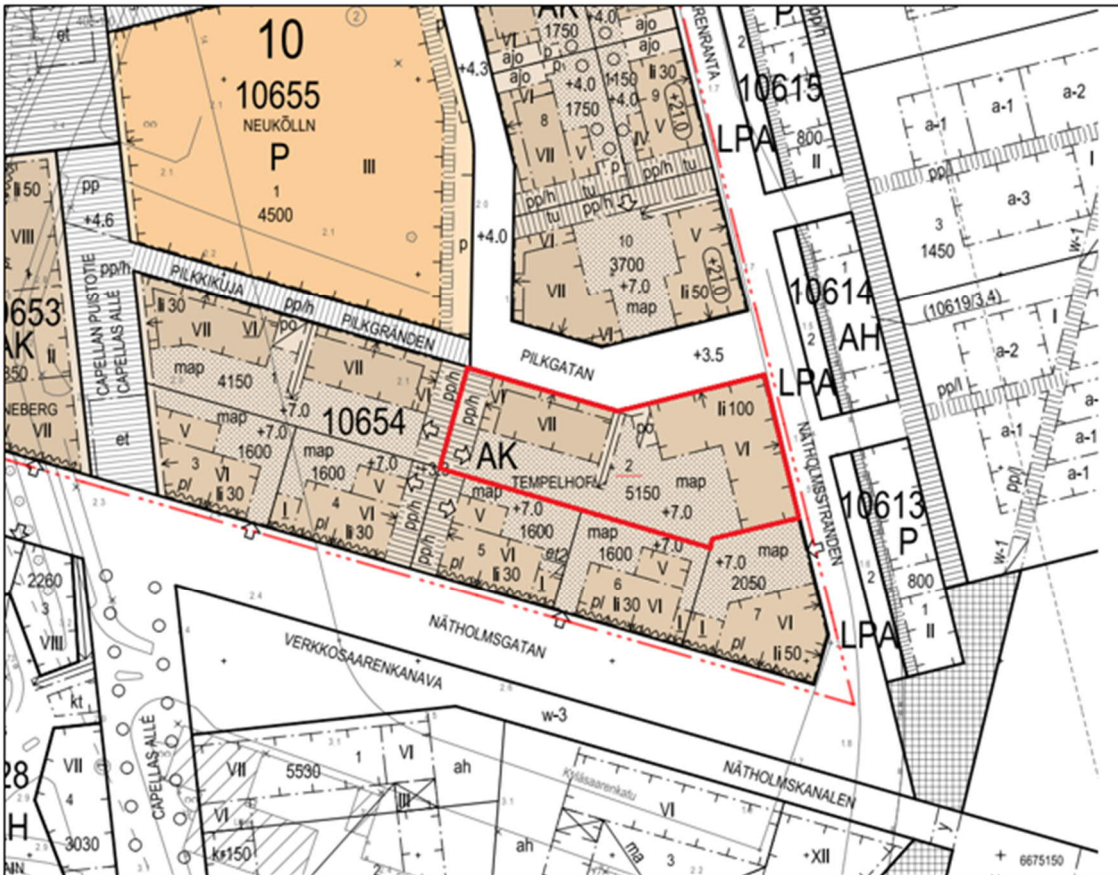
Asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyypistä kaupunkiasumista.

Tontti 10654/2 (AK)

Korttelissa 10654 katulinjaan rajautuvat pistetalomaiset kaupunkikerrostalot koostuvat yhtenäisen maantasokerroksen päältä. Kortteli jakautuu tontteihin siten,

että rakennushankkeiden koot vaihtelevat välillä 1 550–5 150 k-m². Nyt varattavaksi esitettävä tontti (AK) 10654/2 sijaitsee korttelissa Pilkkikadun ja Verkkosaarenranta nimisten katujen kulmauksessa. Tontin itäpäädyistä avautuu näkymiä merelle. Tontin eteläpuolelle sijoittuvat pienemmät erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi jo varatut omatoimi- ja/tai ryhmärakennuttamistontit.

Tontin (AK) 10654/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 150 k-m². Tämän lisäksi on tontin Pilkkikadun ja Verkkosaarenranta –nimisten katujen kulmaukseen sijoittuvalle rakennusalalle rakennettava vähintään 100 k-m² verran liiketilaa. Pysäköinti on korttelissa suunniteltu toteutettavaksi kunkin tontin pihakannen alaisena pysäköintinä.



Ote Sörnäinen, Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavasta nro 12375. Kartta ei mittakaavassa.

Tonttia 10654/2 on hakenut Suomen keskuskodit Oy.

Suomen keskuskodit Oy on vuonna 2017 perustettu kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen keskittynyt kotimainen yhtiö, joka tarjoaa kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Yritys on viime vuosina panostanut kestävien asumisen ratkaisujen kehittämiseen. Avainhenkilöillä on kokemusta yli 1500 asunnon rakennuttamisesta ja hallinnoinnista. Ensimmäisen asuntoportfolion tavoitekoko on 100 miljoonaa euroa. Portfolion ensimmäinen kohde valmistui vuonna 2018 Vantaan Asolaan.

Suomen keskuskodit Oy ja Helen Oy ovat yhdessä kehittäneet asumisen mallia, jonka tavoitteena on käyttöenergialtaan täysin hiilineutraali kortteli. Suomen

keskuskodit Oy ja Helen Oy ovat saaneet hankkeelleen Kehittyvä kerrostalo – puollon.

Helen Oy on Helsingin kaupungin omistama yhtiö, jonka hallinnointi perustuu osakeyhtiölakiin, yhtiöasiakirjoihin sekä Helsingin kaupungin konserniohjeisiin. Helen Oy on palkittu maailman parhaana kaupunkienergian tuottajana ja sen kunnianhimoisena tavoitteena on sataprosenttinen hiilineutraalius.

Hankkeen tavoitteena on luoda toimintamalli, jolla saavutetaan käyttöenergiat- taan täysin hiilineutraali kortteli. Tahojen välinen uusi yhteistyömalli kattaa sekä hankekehitysvaiheen, rakennusajan, että valmistumisen jälkeisen käytön ajan. Kyseessä on täysin ainutlaatuinen yhteistyömalli hankekonsortion, energiayhtiön sekä taloyhtiöiden välillä. Hankkeessa toteutetaan myös yhteisöllisyyttä lisäävä viherkattotila, joka toimii samalla uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Korkean asumisen laadun lisäksi tavoitteena on tarjota asukkaalle matalammat kustannukset kohtuuhintaisen toteutuksen ja alentuneen sähköenergian kustannuksen kautta. Hankkeen tavoitteena on myös todentaa porapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen hiilineutraalissa palvelutuotannossa.

Hankkeen kehittämisteemoiksi on määritelty korttelin hiilineutralointi uudella palvelumallilla, jossa toteutuu energiapaalujen ja sähköä tuottavien aurinkokennolasien yhdistäminen hiilineutralointiin, sekä sähköä tuottava yhteisöllinen viherkattotila.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti (AK)10654/2 soveltuu hyvin sijaintinsa puolesta hankkeelle, jossa edellytetään porapaalujen käyttöä. Hankkeen tavoitteena on todentaa porapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen hiilineutraalissa palvelutuotannossa, joten kohteen sijoittuminen täyttömaasta muodostuvalle tontille palvelee hyvin tätä tarvetta.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta tontti (AK) 10654/2 esitetään varattavaksi Suomen keskuskodit Oy:lle valtion tukemien (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta.

10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti

Sörnäinen, Kalasataman Nihdin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.11.2017 ja se on saanut lainvoiman 22.1.2020.

Kaava-alueelle on tavoitteena toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja laadukas merellinen asuinalue. Alueen kaupunkirakenne umpikortteleineen on suunniteltu tiiviiksi ja kantakaupunkimaiseksi. Nihdin kaava-alueen siluettia leimaavat sen kuusikerroksisten korttelien yläpuolelle nousevat korkeat solakat asuintornit, jotka antavat Nihdille tunnistettavan kaupunkikuvallisen identiteetin muistuttaen alueen historiasta entisenä konttisatama-alueena. Alueen toiminnallisesti monipuolista luonnetta korostaa asuinkortteleiden aktiivinen katutaso rantapromenadin puoleisiin kivijalkoihin suunniteltuine liiketiloineen ja terasseineen.

Kaavan tavoitteena on hyödyntää alueen hyvää sijaintia etelään aukeavana niemenkärkenä. Alue on tavoitteena liittää Merihaansillan ja Kruunusiltojen raitiotie- sekä baanayhteyden kautta keskustaan ja toisaalta Korkeasaareen ja Kruunuvuorenrantaan.

Kaupunkiympäristölautakunta on vuonna 2019 päättänyt markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilusta kolmella pilottialueella, johon Nihdin asemakaava-alue kuuluu. Alueen tulevien erinomaiset julkiset liikenneyhteydet johdosta markkinaehtoisesta pysäköinnin kokeilu on mahdollisesti alueen autoilua vähentävä toimenpide.

Tontti 10669/2 (AK)

Yksi Nihdin alueelle kaavoitetusta kymmenestä asuinkorttelista on kortteli 10669. Kortteli sijoittuu Nihdin kaava-alueen alkuosaan Nihdinranta –nimisen kadun varteen Nihdin kanavan äärelle. Tontilta ei ole suoraa näkymää merelle. Korttelia reunustavat sen kaavan mukaiset kuusikerroksiset asuinrakennukset kolmelta sivulta. Tontti (AK) 10669/2 sijoittuu korttelin 10669 pohjoisosaan rajautuen Nihdinranta –nimiseen katuun. Tontin kaavan mukainen rakennusala noudattelee katualueen reunustaa ja kaartuu tontin itäkulmasta Tihtaalinkadun suuntaisesti korttelia suojaavaksi rakenteeksi. Tontin yhteiskäyttöinen piha-alue jää sitä ympäröivien rakennusten suojaan katumelulta. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 400 k-m².

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisesta pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei ole sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti tulee tarvittaessa toteuttaa korttelin pihakannen alaisena pysäköintilaitoksena. Mikäli useampi alueen tonteista tarvitsee autopaikkoja, tulee osapuolien tällöin sopia yhteisen pysäköinnin toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Tontin alueella Nihdinranta –nimisen kadun tuntumassa sijaitsee tietoliikenne kaapeli, joka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä vuoden 2044 loppuun voimassa oleva Kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva maanvuokrasopimus. Kyseinen sopimus tulee irtisanoa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 10669//2 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontti 10669/3 (AK)

Samaan kortteliin sijoittuu myös asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 10669/3. Tontin rakennusala sijoittuu pääasiassa Tihtaalinkadun varteen taituen loppupäästään Konttisatamakadun varteen. Tontin yhteiskäyttöinen piha-alue jää siten ympäröivien rakennusten suojaan katumelulta. Tontin 10669/3 (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m².

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei ole sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti tulee tarvittaessa toteuttaa korttelin pihakannen alaisena pysäköintilaitoksena. Mikäli useampi alueen tonteista tarvitsee autopaikkoja, tulee osapuolien tällöin sopia yhteisen pysäköinnin toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä vuoden 2044 loppuun voimassa oleva Kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva maanvuokrasopimus. Kyseinen sopimus tulee irtisanoa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

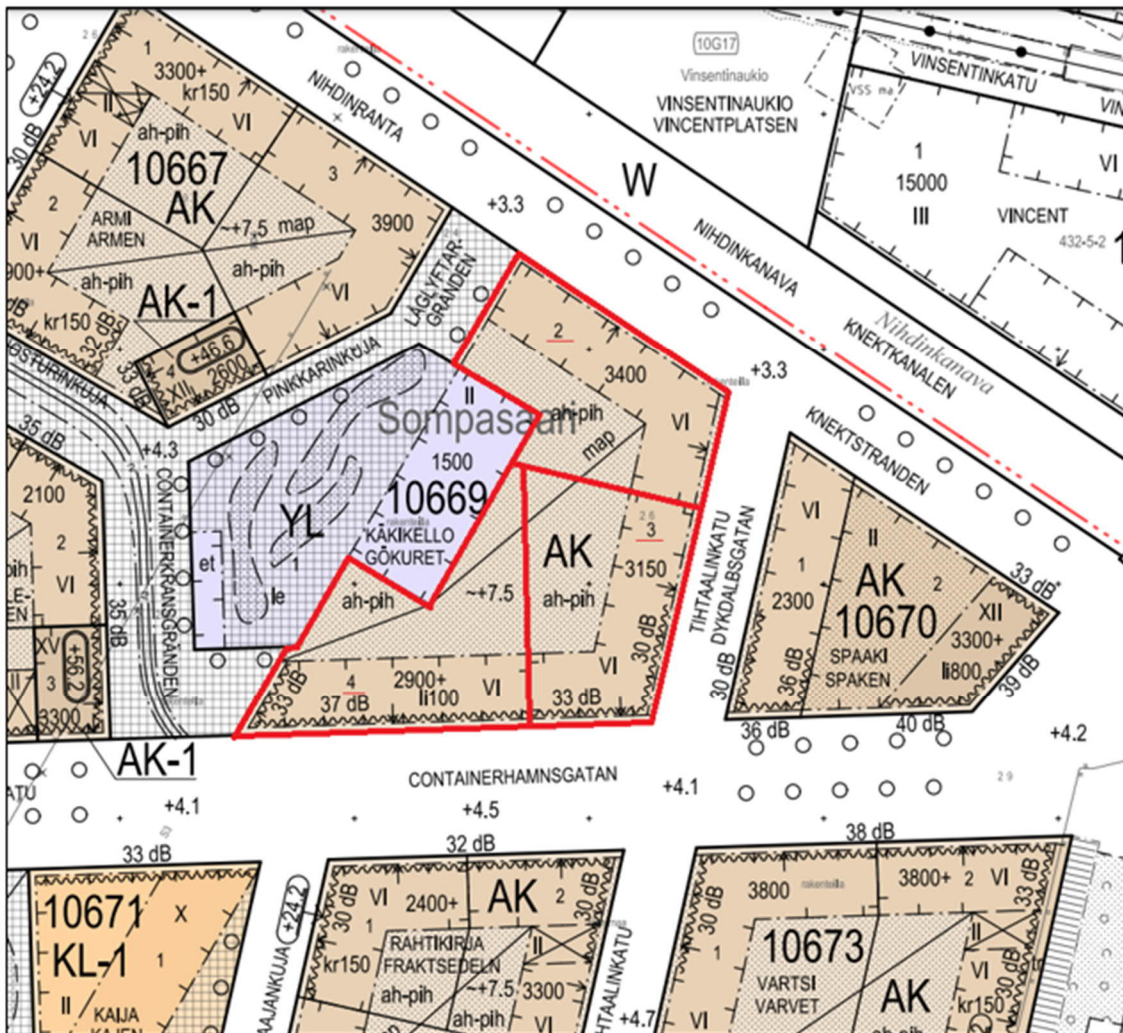
Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 10669//3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontti 10669/4 (AK)

Tontti 10669/4 (AK) sijaitsee Konttisatamankadun suuntaisesti korttelin eteläreunassa. Tontin yhteiskäyttöinen piha-alue sijoittuu ympäröivien rakennusten suojaan ja on siten hyvässä suojassa katumelulta. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 900 k-m². Tämän lisäksi tontille tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liiketilaa.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä vuoden 2044 loppuun voimassa oleva Kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva maanvuokrasopimus nro 22151. Kyseinen sopimus tulee irtisanoa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 10669//3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.



Ote Sörnäinen, Sompasaari, Nihdin alueen asemakaavasta nro 12576. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 10670/1 (AK)

Kortteli 10670 sijoittuu raitioteiden risteyskohtaan, Korkeasaareen johtavan Finkensillan päätteeksi. Kortteliin sijoittuu 12-kerroksinen pistemäinen kerrostalo, josta aukeavat hienot näkymät itäiseen saaristoon. Lisäksi kortteliin on kaavoitettu nelikerroksinen lamellitalo. Korttelin tonttien rakennusten väliin tontille (AK) 10670/2 jää kaksikerroksinen osa, jonka katolle toteutetaan korttelin yhteinen piha-alue. Kaksikerroksinen osa mahdollistaa päivittäistavarakaupan sekä pysäköinnin toteuttamisen kortteliin. Korttelin sijoittuminen raideliikenteen kannalta vilkkaaseen kadunkulmaan edellyttää hankkeen toteutuksessa kiinnittämään erityistä huomioita raidemelun haittojen hallintaan.

Nyt varattavaksi ehdotettu asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 10670/1 sijaitsee korttelissa rajautuen pitkältä sivultaan Tihtaalinkatuun. Tontin (AK) 10670/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 300 k-m². Tontilla ei ole varsinaista omaa piha-aluetta, vaan sitä palveleva yhteispiha sijaitsee viereisellä tontilla (AK) 10670/2.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei ole sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen

hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti tulee tarvittaessa toteuttaa korttelin pihakannen alaisena pysäköintilaitoksena. Mikäli useampi alueen tonteista tarvitsee autopaikkoja, tulee osapuolien tällöin sopia yhteisen pysäköinnin toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Korttelin toteuttaminen edellyttää yhteistyötä tonttien 10670/1 ja 2 välillä myös tontilla 10670/2 sijaitsevan ja tonttia palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista. Tontin (AK) 10670/1 alueelle tulee myös sijoittaa raitiotien tarvitsena jakokaapin syvennys. Lisäksi tontin alueella sijaitsee joitakin tietoliikennekaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

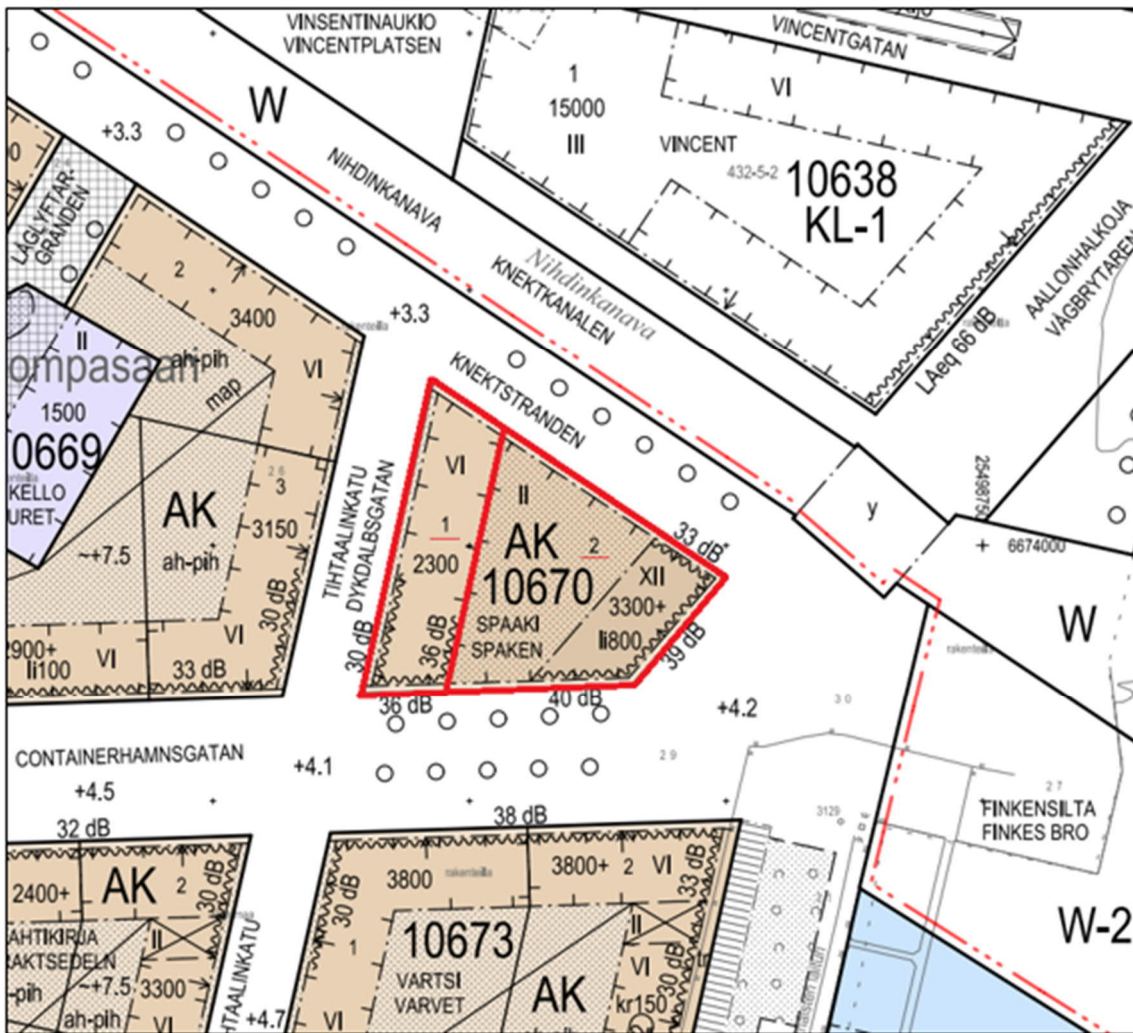
Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä vuoden 2044 loppuun voimassa oleva Kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva maanvuokrasopimus. Kyseinen sopimus tulee irtisanoa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

NAL Asunnot Oy on hakenut kyseistä tonttia 10670/1 Nihdistä.

NAL Asunnot Oy on vuonna 1993 perustettu Nuorisoasuntoliitto ry:n kokonaan omistama yleishyödyllinen voittoa tuottamaton yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja 18-29 –vuotiaille työssä käyville tai työelämään hakeutuville nuorille. Yritys toimii tällä hetkellä 16 eri paikkakunnalla tuottaen asuntoja nuorten perheiden tarpeisiin. Yritys omistaa tällä hetkellä 2025 asuntoa, pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Vuokralaisen maksama vastike sisältää mm. erittäin laadukkaat talopalvelut, kuten sauna- ja pesutilat sekä talotutor-toimintaa. Toimijan mukaan heidän hakujärjestelmässään on tällä hetkellä yli 3 000 avointa hakemusta, joissa esisijainen toive on asunto pääkaupunkiseudulta.

Hakijan tavoitteen on toteuttaa tontille noin 56 uutta erittäin laadukkaasta ja viihtyisää asuntoa korostaen suunnittelussa yhteisöllisyyttä sekä kestäväää kehitystä. Tässä hankkeessa tavoitteena on hyödyntää mahdollisuuksien mukaisesti uusiutuvaa energiaa esim. aurinkopaneeleiden avulla. Kaikissa NAL Asunnot Oy:n omistamissa rakennuksissa on asukkaiden vapaasti varattavissa olevat ilmaiset pesulat, kerhotilat ja saunat.

Tontin (AK) 10670/1 hyvä sijainti keskellä tiivistä kaupunkirakennetta, erittäin hyvien julkisten liikenneyhteyksien rajaamassa korttelissa, sekä korttelin alueelle toteutettavaksi suunnitellut päivittäistavarakaupan palvelut tukevat hyvin nuorten työssäkäyvien aikuisten ja työelämään hakeutuvien nuorten asuntojen sijoittumista alueelle. Edellisen lisäksi nuorten aikuisten tarvitsemien asuntojen runsas kysyntä tukee perusteita nuorten asumismahdollisuuksien parantamiselle. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen, sekä edellä esitettyjen perusteluiden pohjalta tontti (AK) 10670/1 esitetään varattavaksi NAL Asunnot Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



Ote Sörnäinen, Sompasaari, Nihdin alueen asemakaavasta nro 12576. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 10670/2 (AK)

Asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 10670/2 sijoittuu korttelissa Nihdiranta- ja Konttisatamankatu –nimisten katujen kulmaukseen. Tontin 10670/2 idän puoleiseen reunaan on kaavoitettu rakennusala 12-kerroksiselle asuinkerrostalolle, josta avautuu näkymä merelle. Tontin (AK) 10670/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa 800 k-m² liiketilaa. Kortteliin tonttien rakennusten väliin tontille (AK) 10670/2 jää kaksikerroksinen osa, jonka katolle toteutetaan myös korttelin yhteinen piha-alue. Kaksikerroksinen osa mahdollistaa päivittäistavarakaupan sekä pysäköinnin toteuttamisen kortteliin. Samaan tasoon on myös tarkoitus toteuttaa päivittäistavarakauppaa palvelevia toimintoja. Tontin (AK) 10670/2 piha-alueiden ja asuntojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen raidemelun runsaus.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei ole sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti tulee tarvittaessa toteuttaa korttelin pihakannen alaisena pysäköintilaitoksena. Mikäli useampi alueen

tonteista tarvitsee autopaikkoja, tulee osapuolien tällöin sopia yhteisen pysäköinnin toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Korttelin toteuttaminen edellyttää yhteistyötä tonttien 10670/1 ja 2 välillä myös tontilla sijaitsevan ja tonttia 10670/1 palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä vuoden 2044 loppuun voimassa oleva Kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva maanvuokrasopimus. Kyseinen sopimus tulee irtisanoa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista. Lisäksi tontin alueella sijaitsee joitakin tietoliikennekaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tonttia 10670/2 (AK) on hakenut SSA Project Oy.

SSA Project on nopeasti kasvava vuonna 2012 perustettu rakennusalan yritys. Yritys toimii pääasiassa asunto- ja hotellirakentamisessa. SSA Project tuottaa rakentamisen palveluita hankekehityksestä rakennusurakointiin. Vuonna 2020 yrityksen liikevaihtoennuste on noin 50 miljoonaa euroa ja se työllistää yli 60 rakentamisen ammattilaista. Yrityksen rakennuttamisen palvelu kattaa koko rakentamisen prosessin hankekehityksestä työmaan johtamiseen. Yrityksen tavoitteena on tuottaa laadukkaita ja kestäviä asuntoja ja tiloja, joiden arvo säilyy. SSA Project Oy on osa SSA Group konsernia.

Hakijan tavoitteena on toteuttaa kohteeseen asumisesta ja Kesko Oyj:n ope-roimasta päivittäistavara-kaupasta muodostuva palvelukokonaisuus, joka palvelee koko lähiseutua. Hankkeen teemana on yhteisöllinen ja ekologinen kylämäinen kokonaisuus. Hakijan tavoitteena on toteuttaa mahdollisimman monipuolista asumista ja siten tarjota ratkaisuja eri elämäntilanteessa olevien yksilöiden ja perheiden tarpeisiin. Kohteeseen toteutettavaksi suunnitellun digitaalisen tiedotuskanavan avulla pyritään edistämään tiedonsaantia mm. yhteisten tapahtumien, palveluiden tai vaikkapa K-Marketin tarjouksista tiedottamalla. Kaupan palveluiden oheen on kaavailtu toteutettavaksi alueen asukkaiden arkea helpottavia palvelukokonaisuuksia, kuten Postin, Matkahuollon ja pesulan palveluita, sekä polku- ja sähköpyörien huoltoon liittyviä tiloja latausmahdollisuuksineen.

Hakemuksen yhteyteen liitettyssä suunnitelmassa on maantasokerroksen avoimuudella ja lasisuudella pyritty tuomaan kaupallisia palveluita kaikkien kaupunkilaisten ulottuville. Katutason yläpuolelle sijoittuvalla kattopuutarhalla pihakahviloineen on vision mukaan tavoite luoda vihreä keidas keskelle urbaania elämää. Asuntojen on suunniteltu avautuvan merelle päin ja ylimmän kattokerroksen saunaosaston hirsisaunasta on tarkoitus avautua hieno näkymä horisonttiin.

Hakijan hakemuksessa ja neuvotteluissa esille tuoma visio hankkeen toteutuksesta tukee hyvin voimassa olevan asemakaavan mukaisia tavoitteita alueen

asumisen ja palveluiden luontevasta yhteensovittamisesta. Hakemuksen ja käytöjen neuvottelujen perusteella tontti (AK) 10670/2 esitetään varattavaksi SSA Project Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta, mutta samaan konserniin kuuluva SSA Group Oy:lle on saanut tontteja kaupungilta.

28. Oulunkylä, Patola, Käs-kynhaltijantien ympäristö

Oulunkylän Patolan Käs-kynhaltijantien varteen on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee Oulunkylän Käs-kynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 on hyväksytty 8.11.2017 ja se on saanut lainvoiman 13.12.2018.

Kaavalla mahdollistetaan pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentaminen Käs-kynhaltijantielle. Samalla lisätään julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa, sekä parannetaan alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Tavoitteena on luoda Käs-kynhaltijantiestä viihtyisää, tiivistä ja elävää katu-ympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Kaavaratkaisun myötä alueen asuintonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m² ja alueelle arvioidaan tulevan uusia asukkaita noin 1 800.

Tontti 28132/3 (AK)

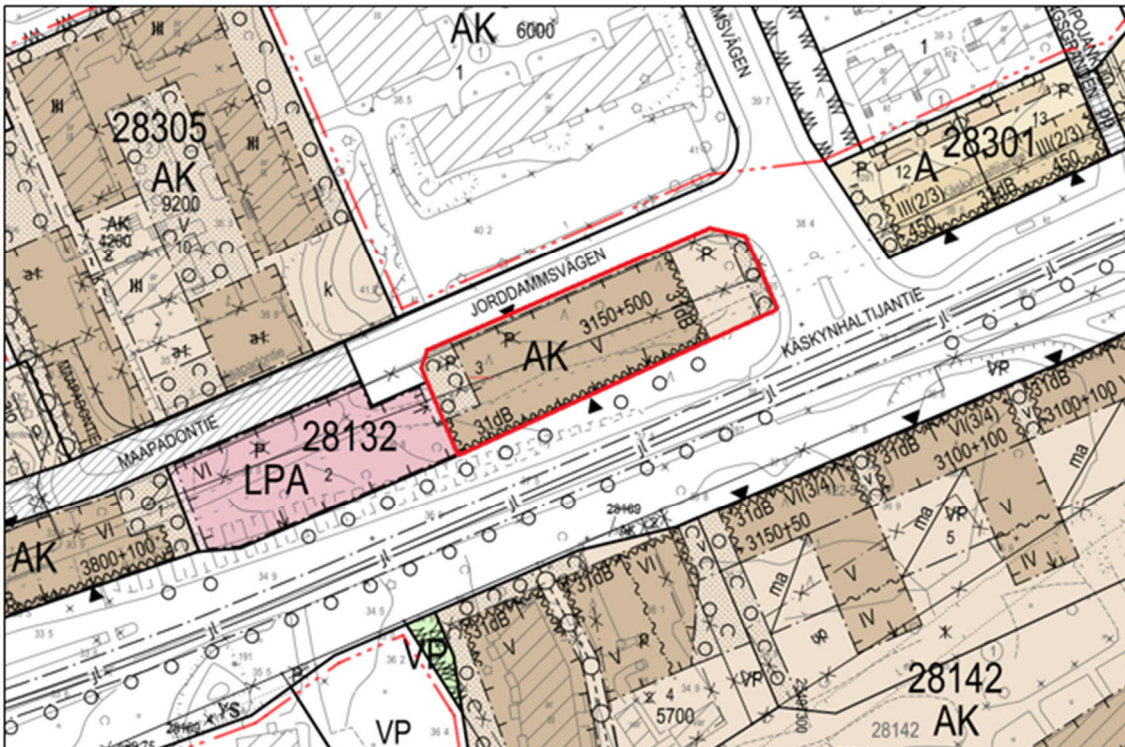
Kaava-alueella sijaitsee myös kortteli 28132, jolla Maapadontien ja Käs-kynhaltijantien välialueelle on saatu tehostettua alueen maankäyttöä kaavoittamalla alueelle kaksi uutta asuinkerrostalotonttia. Näiden väliin on kaavoitettu alueen täydennysrakentamista palveleva pysäköintilaitoksen tontti. Korttelin asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 600 k-m² liikerakentamisoikeutta tehostamaan alueen kaupallisia palveluita.

Tontti (AK) 28132/3 on toinen alueen asuinkerrostalotonteista ja sen alueelle on kaavoitettu rakennusala enintään viisikerroksista asuinrakennusta varten. Tontin (AK) 28132/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m². Tontin itäpäätyyn on kaavoitettu lisäksi 500 k-m² liiketilaa päivittäistavaramyymälän tarpeita varten.

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa kaava-alueella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 28132/2 rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan tullaan perustamaan erillinen pysäköintiyhtiö.

Pysäköintilaitoksen toteuttaja tullaan ratkaisemaan yhdessä korttelin tontin (AK) 28132/1 varauksen yhteydessä. Autopaikkojen sijoittaminen tontille edellyttää osapuolien välistä sopimusten laadintaa muiden autopaikkoja tontille 28132/2 sijoittavien kortteleiden tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja käytöstä sekä ylläpidon kustannuksista. Lisäksi osapuolien tulee näiltä osin sopia myös pysäköintilaitoksen käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 28132/3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hinta- ja kontrolloitujen omistusasuntojen asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.



Ote Oulunkylä, Patola, Kaskynhaltijantien ympäristön alueen asemakaavasta nro 12445. Kartta ei mittakaavassa.

28. Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö

Oulunkylän Maunulan, Pirkkolan alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee Maunulan Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristöä. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12420 on hyväksytty 7.6.2017 ja se on saanut lainvoiman 6.11.2019.

Asemakaavalla on mahdollistettu Raide-Jokerin varren täydennysrakentaminen Maunulassa ja Pirkkolassa. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Raide-Jokeri on mahdollista sijoittaa katualueelle ja sen varsi rakentaa nykyistä kaupunkimaisemmin. Uutta asuntokerrosalaa alueelle kaavoitettu on yhteensä 25 050 k-m² ja arvioitu asukasmäärän lisäys noin 600. Liike- ja toimitilaa on alueelle osoitettu 330 k-m².

Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikkuksen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapasiteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen.

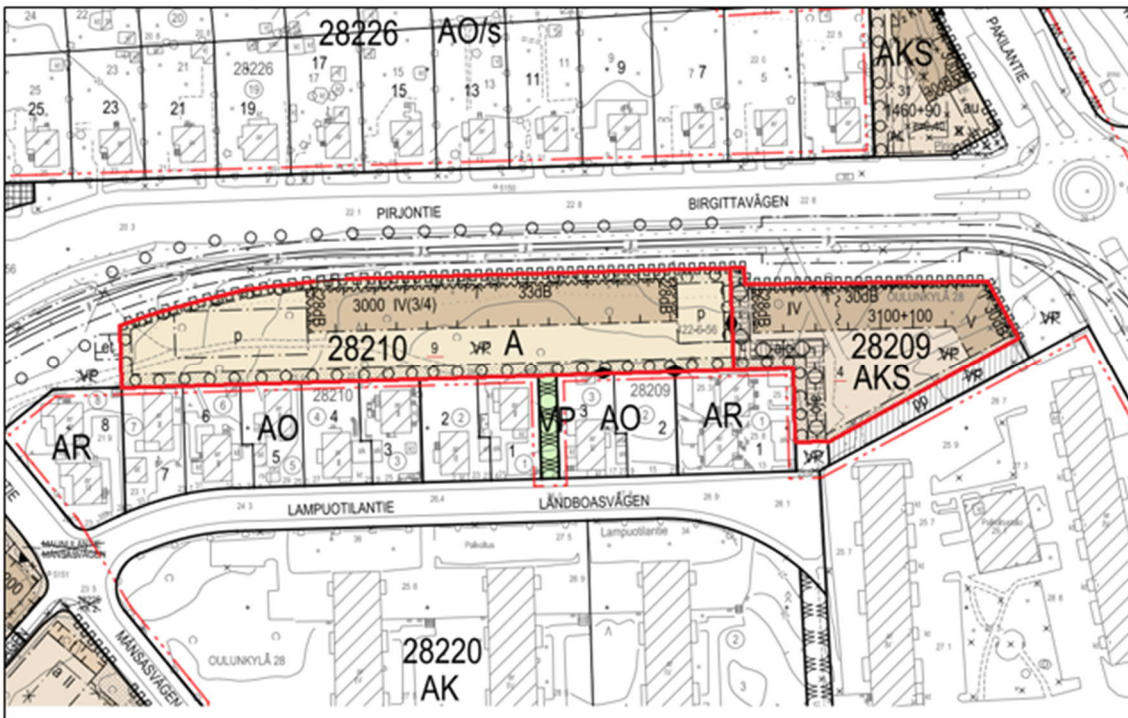
Tontti 28209/4 (AKS)

Uusi erityisasumiseen tarkoitettu tontti (AKS) 28209/4 sijaitsee Pirjontien eteläpuolella asutuksen ja tien väliin jäävällä kapealla puistokaitaleella. Aivan tontin pohjoispuolelle sijoittuu tuleva Raide-Jokerin Pirjontien pysäkki. Tontille (AKS) 28209/4 on osoitettu erityisasumista. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 100 k-m². Tämän lisäksi on tontille osoitettu toimisto- ja liiketilalle varattavaa kerrosalaa vähintään 100 k-m². Kaavan tavoitteena olisi toteuttaa tontille ensisijaisesti vanhusten palveluasuntoja. Tontin pysäköinti on tarkoitus sijoittaa tontin alueelle.

Tontin alueelle on kaavaan merkitty viereistä tonttia 28210/9 palveleva ajoyhteys. Lisäksi tontin alueella sijaitsee runsaasti maanalaisia johtoja, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä. Lisäksi tontin länsireunaa noudattelee kaavaan merkitty maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Gasgrid Oy:n siirtolinja, jonka rakentamista koskevat 30 m ja 100 m rajoitukset kohdistuvat tontin alueeseen. Tähän liittyen louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 30 metriä siirtolinjasta ja laajamittaisempi louhinta etäisyyden ollessa alle 100 metriä siirtolinjasta.

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystalvueluiden kanssa käydyin keskustelun perusteella nyt varattavaksi esitetty tontti (AKS) 28209/4 soveltuu erinomaisesti vanhusten palveluasumisen tarpeisiin. Hankkeessa on tarkoitus pilotoida mallia, jossa asuntotuotantotoimisto toteuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle seniorikohteen. Kohde vuokrataan sosiaali- ja terveystoimialalle joka vuokraa asunnot asukkaille ja kilpailuttaa kohteeseen ulkoisen palveluntuottajan.

Käytyjen neuvottelujen ja tontin kaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen perusteella tontti (AKS) 28209/4 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.



Ote Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön alueen asemakaavasta nro 12420. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 28210/9 (A)

Asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 28210/9 sijoittuu myös Pirjontien eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 000 k-m². Tontin alueelle on Pirjontien laitaan kaavoitettu rakennusala neljäkerroksista asuin kerrostaloa varten. Tontin kaavaratkaisu mahdollistaa tontille kerrostalo- tai kolmikerroksisen rivitaloratkaisun. Tontin autopaikat tulee sijoittaa tontin itä- ja länsipäihin kaavoitetuille autopaikoille. Autopaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa autokatoksiin. Tontille ajo on suunniteltu tontin länsipuolelta katualueen kautta, tai vaihtoehtoisesti tontin itäpuolelta tontin 28209/4 alueelle kaavoitettua ajoyhteyttä pitkin. Tontille kulusta tulee sopia osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

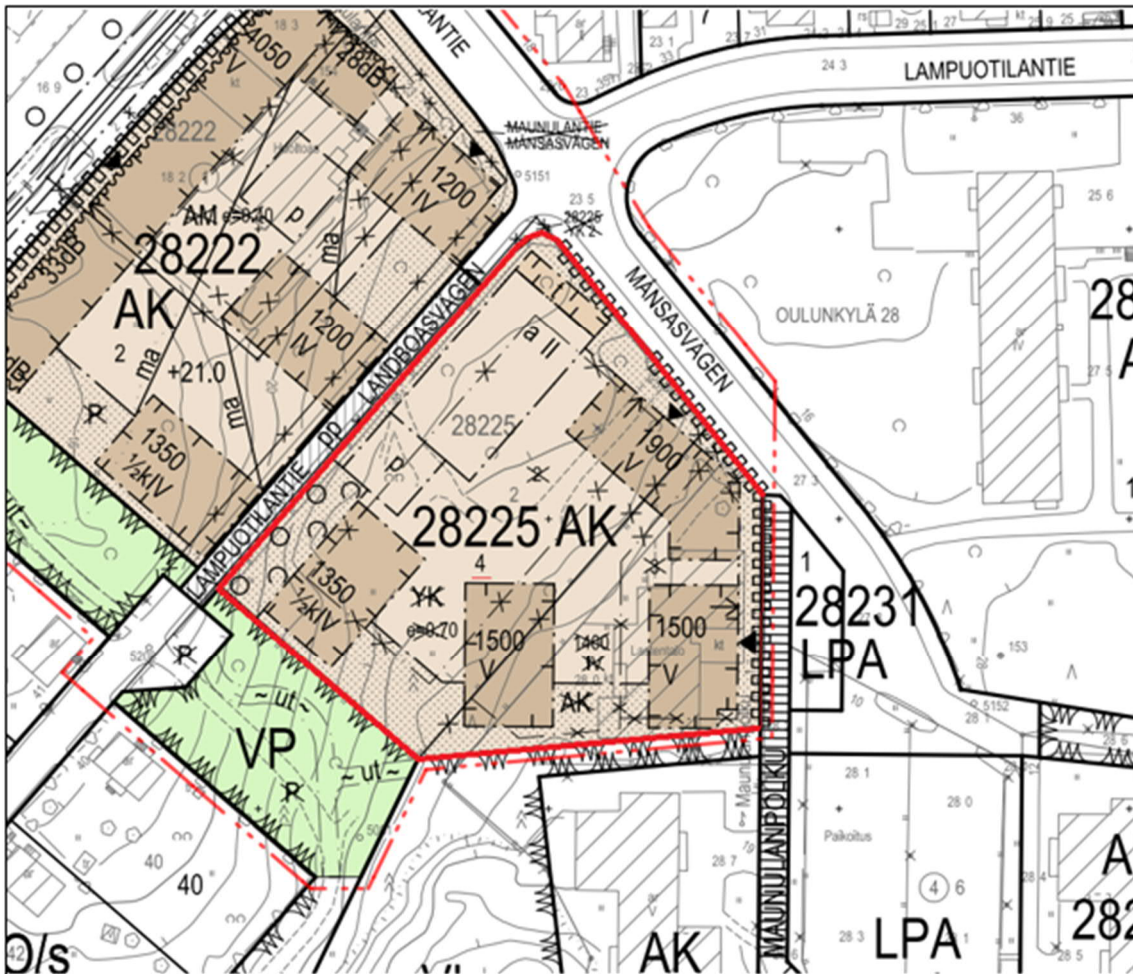
Tontin alueeseen kohdistuu kaksi Gasgrid Oy:n siirtolinjan louhintaa koskevaa rajoitusta. Rajoitetulla alueella louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 30 metriä siirtolinjasta ja laajamittaisempi louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 100 metriä siirtolinjasta.

Kaupungin sosiaali- ja terveystoimien kanssa käydyn keskustelun perusteella tontin (A) 28210/9 otollinen sijainti aivan erityisasumisen tarpeisiin kaavoitetun tontin 28209/4 (AKS) vieressä mahdollistaisi hyvin tontille kevyempää hoivaa tarvitsevien ikäihmisten asuntojen sijoittumisen.

Hankkeessa on tarkoitus pilotoida mallia, jossa asuntotuotantotoimisto toteuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle seniorikohteen. Kohde vuokrataan sosiaali- ja terveystoimialalle joka vuokraa asunnot asukkaille ja kilpailuttaa kohteeseen ulkoisen palveluntuottajan. Helsingin kaupungin ikäihmisille suunnatun asuntotuotannon edistämiseksi tontti (AK) 28210/9 esitetään varattavaksi Helsingin

kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontti 28225/4 (A)



Ote Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön alueen asemakaavasta nro 12420. Kartta ei mittakaavassa.

Täydennysrakentamista edistämään on alueelle kaavoitettu myös tontti 28225/4. Kyseinen asuinkerrostalojen tontti muodostuu osista vanhan kaavan mukaista asuinkerrostalojen tonttia 28225/3, seurakunnallisten rakennuksien tonttia 28225/2 ja katualueesta. Asuinkerrostalotontin (AK) 28225/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 6 250 k-m². Tontille on kaavoitettu rakennusalat neljälle erilliselle rakennukselle. Tontin pysäköinti on tarkoitus sijoittaa tontin pohjoisreunaan kaavoitetulle autojen säilytyspaikan rakennus- alalle, jonne saa toteuttaa enintään kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen. Lisäksi tontin alueella pysäköintitalon viereen sijoittuu pieni maantasopysäköinti- paikka.

Nyt varattavaksi esitettävän tontin 28225/4 alueen osalle kohdistuu Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n 31.12.2041 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus. Näiltä osin voimassa olevaa maanvuokrasopimusta tulee muuttaa hyvissä ajoin, ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä siten, että se ei enää kohdistu tonttiin 28225/4. Lisäksi kyseiseen vuokra-alueeseen kohdistuu Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n voimassa olevia kiinnityksiä, jotka tulee poistaa tonttiin 28225/4

kohdistuvilta osin tontin 28225/3 maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä. Lisäksi alueella sijaitsee vanha käytöstä poistettu lasten päiväkotirakennus, joka tullaan purkamaan 30.6.2021 mennessä. Purusta vastaa Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet rakennusomaisuuden hallinta –palvelut.

Tontin alueella sijaitsee myös joitain vanhoja vesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtaja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa. Tontin läheisyydessä sijaitsee myös Gasgrid Oy:n siirtolinja. Siirtolinjan johdosta osalla tontin aluetta on voimassa tontin louhintaa koskeva rajoitus, jonka mukaan laajamittaisempi louhinta alueella on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 100 metriä siirtolinjasta.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti 28225/4 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja/tai asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

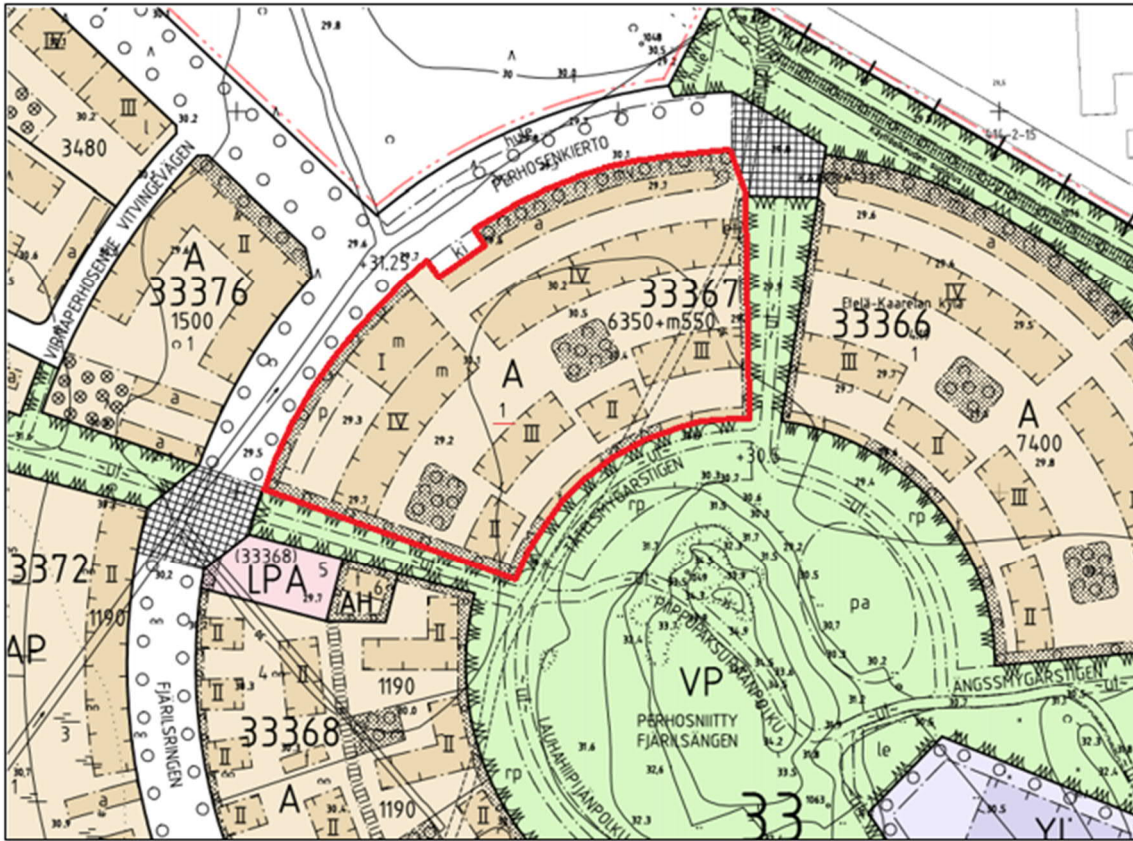
33. Kaarela, Honkasuo

Malminkartanon pohjoisosaan, Honkasuon alueelle, on laadittu asemakaavan muutos nro 11870. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2012 ja se on saanut lainvoiman 24.4.2015.

Asemakaava mahdollistaa lähes 1 600 asukkaan tiiviin ekologisen kaupunkikylän rakentamisen Honkasuolle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt alhaisina ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilu ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä ja toteutusta. Honkasuo on puurakentamisalue. Honkasuon asemakaavan tavoitteena ovat sujuvat kävelyreitit ja työmatka- ja asiointipyöräilyn tukeminen, sekä seudullisten viheryhteyksien ja paikallisen luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Kaava-alueella sijaitsee myös asuinrakennusten korttelin (A) 33367 tontti 1.



Ote Kaarela, Honkasuon alueen asemakaavasta nro 11870. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 33367/1 (A)

Korttelissa (A) 33367 asuinrakennusten korttelialueella kolme- ja neljäkerroksiset kerrostalot sijoittuvat Perhosniityn pohjoispuolelle ja rakennukset muodostavat suotuisaa pienilmastoa torjumalla pohjoistuulia ja liittyvät mittakaavaltaan Myymäen kerrostaloalueisiin

Tontin (A) 33367/1 kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden 6 350 k-m² lisäksi alueelle on kaavoitettu 550 k-m² myymälätilaksi varattavaa kerrosalaa. Tonttia 33367/1 palvelevat autopaikat sijaitsevat tontin piha-alueella.

Tontti on varattu vuoden 2018-2019 asuntotonttien yleisellä varauskierroksella ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Varauskierroksen päätöksenteon yhteydessä ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle tehdyssä varauksessa poikettiin kaavan mukaisesta veloitteesta toteuttaa 550 k-m² myymälätilaksi varattavaa kerrosalaa siten, että myymälän sijoittaminen kadun tuntumassa olevalle rakennusalueelle oli mahdollisuus, mutta ei velvoittava. Tämä poikkeama perustui alueen läheisyyteen Honkasuon länsipuolelle kaavailtuun asemakaavamuutokseen, jonka yhteydessä alueelle on tarkoitus tuottaa erillinen suuri liiketila. Kaavamuutosalueella tehtyjen liito-oravahavaintojen johdosta kaavamuutoksen lainvoimaiseksi saamiselle ilmenneen hallinnollisen riskin vuoksi kaupunki joutui muuttamaan liikerakennusoikeutta koskevaa varauspäätöstä siten, että poikkeaman osalta kaupunki velvoitti varausensaajan toteuttamaan kaavan mukaisen liikerakennusoikeuden. Koska liikerakennusoikeuden toteuttaminen edellytetyssä laajuudessa on ARA-hankkeissa

taloudellisesti vaikeaa, luopui ES-Laatuasumisoikeus Oy tontin 33367/1 varauksesta vuoden 2020 alussa.

Kaupunki sai kuitenkin viereisellä alueella tehdystä liito-oravahavainnoista ELY-keskukselta poikkeamisluvan, joten alueen kaavoitus pääsee näiltä osin etene-mään. Em. alueella on kuitenkin tämän jälkeen tehty havainto lahokaviosammal-esiintymästä. Kyseisen esiintymän vaikutus kaavan ja tavoitellun päivittäistava-rakaupan toteutumisen osalta on vielä ratkaisematta. Näiltä osin tontin 33367/1 liikerakennusoikeuden toteuttamista koskeva asia tullaan ratkaisemaan tontin rakentamisen yhteydessä.

ES-Laatuasumisoikeus Oy:n tonttia (A) 33367/1 koskeva kaupunkiympäristölau-takunnan tekemä varaus tullaan varauksensaajan vuoden 2020 alussa tekemän luopumisilmoituksen perustella päättämään tämän asuntotonttien yleisen va-rauskierroksen päätöksenteon yhteydessä.

Käytyjen neuvottelujen perusteella ja edellä mainitun tontin vapautumisen joh-dosta tontti (A) 33367/1 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

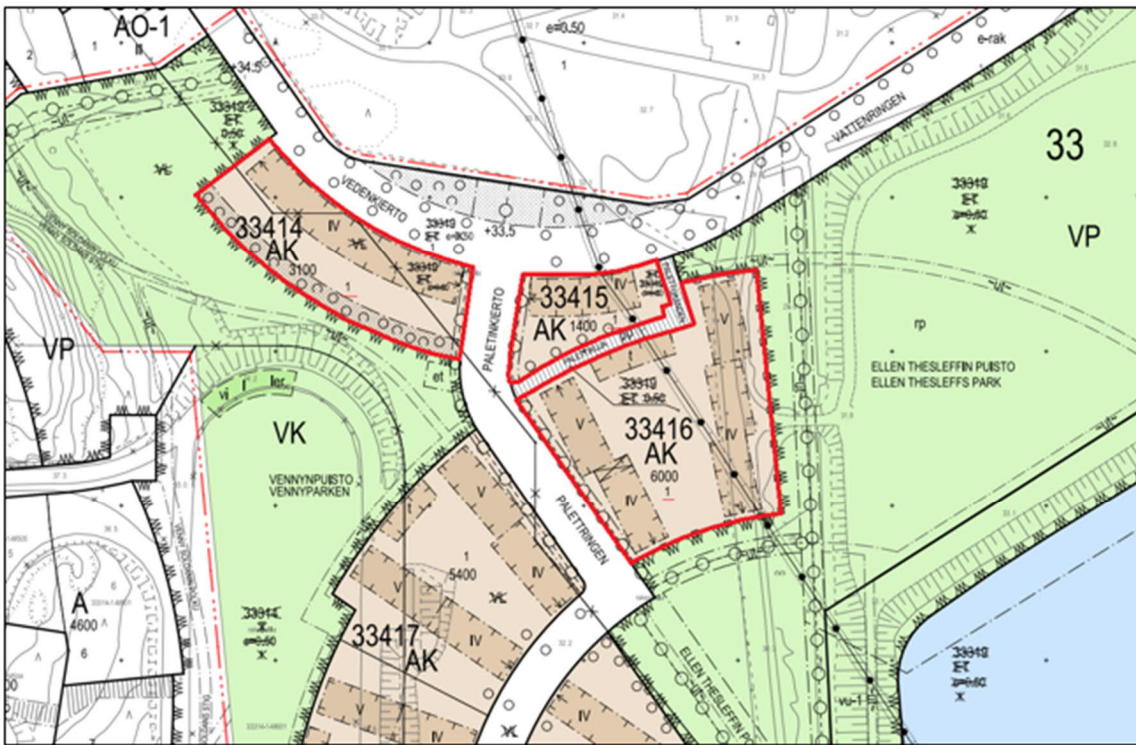
33. Kaarela, Kuninkaan-tammi, Lammenranta

Kaarelaan, Kuninkaantammen alueelle on laadittu Kuninkaantammen Lammen-rannan asemakaavan muutos nro 12401. Asemakaavan muutos on hyväksytty 30.8.2017 ja se on saanut lainvoiman 27.10.2017. Kaavalla mahdollistetaan en-tisen teollisuus- ja laitosalueen muuttaminen viihtyisiksi puukerrostalokortteleiksi ja virkistysalueeksi, joukkoliikenteen runkolinjan 560 varten.

Alueella sijaitseva juomavedenpuhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas kun-nostetaan virkistyskäyttöön. Kaava-alueen asuinrakennusten korttelialueet (AK) sijoittuvat kaarevasti Paletinkierto -nimisen kadun reunamille, siten että suuri osa niille rakentuvien 3-5 kerroksisten asuinrakennusten päädyistä sijaitsee kiinni kadun reunassa.

Alueen suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmaston-muutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edis-tämiseksi. Asuinrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Raken-nusten tulee olla energiatehokkaita ja myös tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uuden alueen asukaspysäköinti keskitetään pysäköintitaloon.

Kaava-alueella on uutta asuntokerrosalaa 38 300 k-m² ja asukasmäärän lisäys on noin 950 uutta asukasta.



Ote Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenrannan alueen asemakaavasta nro 12301. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 33414/1 (AK)

Kortteli 33414 on toinen kaava-alueen Vedenkierron varteen sijoittuvista pienemmistä asuinkerrostalotonteista. Kortteli rajautuu sivuiltaan katu- ja puistoalueeseen. Korttelissa sijaitsevan tontin (AK) 33414/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 100 k-m².

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa kaava-alueella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33417/3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun. Pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan tullaan perustamaan kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on kaavassa edellytetty toteutettavaksi liike-/myymälätalaa, josta tullaan osapuolien välillä sopimaan myöhemmin.

Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää osapuolien välistä sopimusten laadintaa muiden autopaikkoja tontille 33417/3 sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja käytöstä sekä ylläpidon kustannuksista. Lisäksi osapuolien tulee näiltä sopia myös pysäköintilaitoksen käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tonttia 33417/3 on hakenut mm. ES-Laatuasumisoikeus Oy ja ES-Laatuasunnot Oy.

ES-Laatuasumisoikeus Oy on ES-Laatuasunnot Oy:n omistama tytäryhtiö, joka toteuttaa tuettua asumistuotantoa. ES-Laatuasunnot Oy on asumisen rahoitus-

ja kehityskeskukseen hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka toteuttaa asuin-
vuokrakohteita, sekä erityisryhmien asumispalveluyksiköitä korkotukilainoilla ja
erityisryhmien investointiavustuksella.

ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle on varattu tontti (A) 33367/1 vuoden 2018-2019
varauskierroksen yhteydessä. Es-Laatuasumisoikeus Oy joutui tahollaan luopu-
maan tontin 33367/1 varauksesta kaupungin taholta varauspäätöksen teon jäl-
keen muutetun liikerakennusoikeutta kokevan veloitteen johdosta.

ES-Laatuasumisoikeus Oy yksi niistä toimijoista, joka toteuttaa asumisoikeus-
asuntoja pääkaupunkiseudulla. Hakemuksen, käytyjen neuvottelujen sekä osin
edellä mainitun tontin 33367/1 varauksesta luopumisen johdosta tontti (A)
33414/1 esitetään varattavaksi ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle ja ES-Laatuasun-
not Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Hakija on
saanut aiemmin tontin kaupungilta.

Tontti 33415/1 (AK)

Tontti (AK) 33415/1 on toinen kahden pääkadun Vedenkierto ja Paletinkierto
kulmaukseen sijoittuvista tonteista. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen
asuinrakennusoikeus on 1 400 k-m². Tontin alueella sijaitsee maanalainen raa-
kavesitunneli, jonka vuoksi maalämmön hyödyntäminen tontilla ei ole mahdol-
lista. Raakavesitunnelin läheisyydessä ei saa myöskään porata eikä louhia si-
ten, että siitä aiheutuisi haittaa tunnelille tai sen rakenteille. Tämän lisäksi Pale-
tinkierron reunassa kulkevan johtokujan suoja-alue sijoittuu osin tontille, joten
rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sen läheisyyteen.

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa kaava-alueella sijaitsevalle autopaikkojen kortte-
lialueen tontille (LPA) 33417/3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintilai-
toksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustetta-
van pysäköintiyhtiön lukuun. Pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan tul-
laan perustamaan kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Pysäköin-
tilaitoksen yhteyteen on kaavassa edellytetty toteutettavaksi liike-/myymälätilaa,
josta tullaan osapuolien välillä sopimaan myöhemmin.

Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää osapuolien välistä sopimusten laadintaa
muiden autopaikkoja tontille 33417/3 sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tont-
tien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja käy-
töstä sekä ylläpidon kustannuksista. Lisäksi osapuolien tulee näiltä sopia myös
pysäköintilaitoksen käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuo-
lien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tonttia 33415/1 on hakenut konsortio Kastelli-talot Oy ja Woodcomp Oy.

Kastelli-talot Oy on osa vakavaraista Harjavalta Oy -konsernia ja perheyrittäjä.
Siihen kuuluvat myös keittiöitä valmistava Puustelli Group Oy ja Rakennusliike
Lapti Group Oy. Kastelli-talot Oy on valmistanut 30 vuotta pientaloja puusta ja

se on ollut yli 10 vuotta markkinajohtaja tehden positiivisen liiketuloksen vuodesta 1996 lähtien. Konsortion hakemuksen mukaan hankkeessa toimii tilaelementtitoimittajana ja rakentajakumppanina Woodcomp Oy, jonka tytäryhtiössä, KW-Component Oy:ssä Kastelli-talot Oy on osaomistajana.

Woodcomp Oy on vuonna 2001 perustettu suomalainen, puunjalostukseen ja teolliseen puurakentamiseen keskittyvä yritys. Yhtiö valmistaa tilaelementit Raahen tehtailla. Hakijan kuvauksen mukaan yrityksen tavoitteena on tarjota asiakkailleen korkealaatuinen puurakentamisen konsepti, joka varmistaa ympäristöä kunnioittavan ja kestävä, terveellisen asumisen ratkaisun.

Pientalotuotantoon perehtynyt Kastelli-talot Oy:n tavoitteena sekä uutena aluevaltauksena on puukerrostalojen tuottaminen rakennuttajamallilla Woodcomp Oy:n tuottamista tilaelementeistä ja erityisosaamisella. Yhtiöllä on yhdessä laajaa osaamista ja hyvä yhteistyökumppaneiden verkosto.

Hakijan tavoitteena on hankkeessa lisäksi arvioida eri mahdollisuuksia vähentää hiilijalanjälkeä teollisen esivalmistuksen ja puurakentamisen kehittämisellä verrattuna paikalla rakentamiseen. Myös materiaalivalinnat ovat keskeisessä roolissa päästövähennyksissä. Asumisen aikaisiin päästövähennyksiin pyritään mm. energialähdevalinnoilla, sekä hyödyntämällä aurinkosähköä vähintäänkin jatkuvan kiinteistösähkön tarpeisiin.

Kaupungilla on hyvää kokemusta Kastelli-talot Oy:n toteuttamista hankkeista, jonka lisäksi Woodcomp Oy:n pitkäaikainen kokemus puurakentamisesta tukevat hankkeen varusedellytyksiä em. konsortiolle. Tontti 33415/1 esitetään varattavaksi Kastelli-talot Oy:lle ja Woodcomp Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Kastelli-talot Oy on aiemmin saanut tontin kaupungilta.

Tontti 33416/1 (AK)

Tontti (AK) 33416/1 sijaitsee kauniilla paikalla Kuninkaantammen Lammenrannan kaava-alueen pohjoisosassa aivan Paletinkierron varrella. Tontin (AK) 33416/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 6 000 k-m².

Tontin alueella sijaitsee maanalainen raakavesitunneli, jonka vuoksi maalämmön hyödyntäminen tontilla ei ole mahdollista. Raakavesitunnelin läheisyydessä ei saa myöskään porata, eikä louhia siten, että siitä aiheutuisi haittaa tunnelille tai sen rakenteille. Tämän lisäksi Paletinkierron reunassa kulkevan johtokujan suoja-alue sijoittuu osin tontille, joten rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sen läheisyyteen. Tontin itäreunalla kaavaan määritetyn rakennusalan alueella sijaitsee tällä hetkellä useita maanalaisia johtoja. Johdot tullaan alueen esirakentamisen yhteydessä purkamaan alueelta ja siirtämään Paletinkierron katualueelle ja Ellen Thesleffin puistoon. Tontin itäreunaan tullaan kaupungin toimesta rakentamaan esikuormituspenker, joka tulee ottaa huomioon rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa kaava-alueella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33417/3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun. Pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan tullaan perustamaan kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on kaavassa edellytetty toteutettavaksi liike-/myymälätilaa, josta tullaan osapuolien välillä sopimaan myöhemmin.

Autopaikkojen sijoittaminen edellyttää osapuolien välistä sopimusta laadintaa muiden autopaikkoja tontille 33417/3 sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja käytöstä sekä ylläpidon kustannuksista. Lisäksi osapuolien tulee näiltä sopia myös pysäköintilaitoksen käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

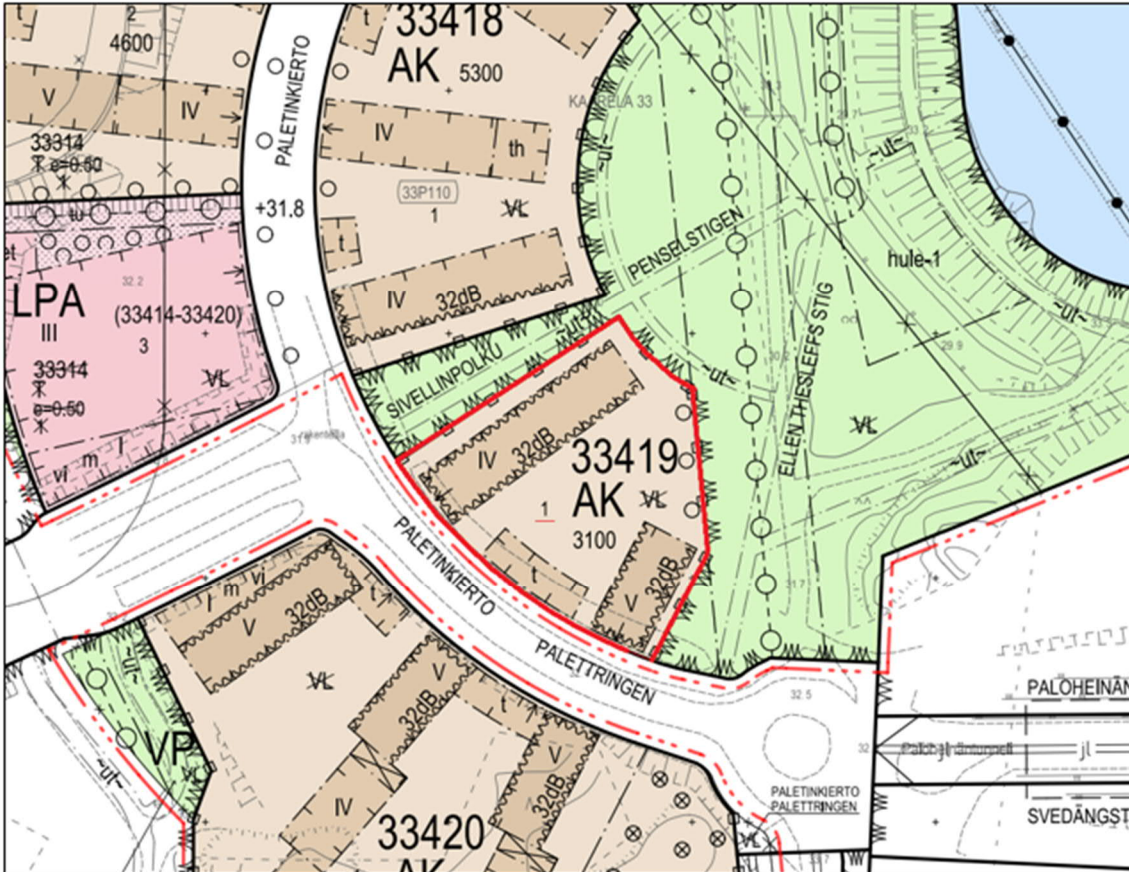
Mangrove Oy on hakenut kaupungilta mm. tonttia 33419/1 Kuninkaantammen Lammenrannan alueelta.

Mangrove Oy on vuonna 1994 perustettu Turussa pitkään toiminut vakavarainen ekologiseen, moderniin ja kohtuuhintaiseen asumiseen erikoistunut yritys. Yrityksellä on kokenut rakennuttajaorganisaatio, jonka vahvuuksia ovat yksilölliset, toimivat ja nykyaikaiset suunnitteluratkaisut. Hakijan kuvauksen mukaan Mangrove Oy:n vastuullisena tavoitteena on, että kaikki asunnot näyttävät ja tuntuvat nykyaikaisilta, olivat ne sitten omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasunnot. Mangrove Oy tuottaa tytäryhtiöineen hankkeita useissa eri rahoitusmuodoissa.

Yrityksen tavoitteena olisi toteuttaa kohde CLT-suurelementeistä siten, että kohteelle määritetään suunnittelun alkaessa hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkitavoitteet. Mangrove Oy:llä on tällä hetkellä Turussa rakenteilla hanke, jossa vertaillaan identtisiä puu- ja betonikerrostaloja. Hankkeen tavoitteena on saada konkreettista tutkimustietoa eri materiaaleista mahdollisimman laajasti.

Yritys on aiemmin vuosien 2017 ja 2019 varauskierroksilla saanut tontteja Honkasuolta, jonne sen toteuttamana on juuri rakentumassa ekologisen rakentamisen kohde. Käytyjen neuvottelujen, aiemmista hankkeista saadun hyvän kokemuksen, sekä toimijan hyvien hiilineutraalisuustavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 33416/1 esitetään varattavaksi Mangrove Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontti 33419/1 (AK)



Ote Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenrannan alueen asemakaavasta nro 12301. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 33419/1 sijoittuu kaava-alueen eteläosaan, siten että sen alue noudattelee toiselta sivustaltaan Paletinkiertoa ja muilta sivuilta rajoittuu kiinni tulevaan Ellen Thesleffin puistoon. Tontin tulevilta rakennuksilta avautuu alueen muiden tonttien tavoin osittaisia näkymiä puiston keskellä sijaitsevalle Palettilammelle. Tontin 33419/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 100 k-m². Tontille tulee rakentaa myös alueen sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamoitila.

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa kaava-alueella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33417/3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun. Pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan tullaan perustamaan kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on kaavassa edellytetty toteutettavaksi liike-/myymälätilaa, josta tullaan osapuolien välillä sopimaan myöhemmin.

Autopaikkojen sijoittaminen yhteiseen pysäköintilaitokseen edellyttää osapuolien välillä sopimusten laadintaa muiden autopaikkoja tontille 33417/3 sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa. Sopimuksessa sovietaan muun muassa pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja käytöstä sekä ylläpidon kustannuksista. Lisäksi osapuolien tulee sopia myös pysäköintilaitoksen käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tonttia 33419/1 (AK) on hakenut Asoasunnot Uusimaa Oy.

Asoasunnot Uusimaa Oy on Yrjö ja Hanna –säätiön omistama yleishyödyllinen toimija. Säätiö on perustettu vuonna 1996 ja sillä on tällä hetkellä noin 1 300 asuntoa ympäri Suomea. Säätiön toiminta on viime vuosina painottunut enemmän Etelä-Suomeen. Asoasunnot Uusimaa Oy rakentaa ja omistaa kaikki asumisoikeusasunnot.

Hakija on hakemuksessaan esittänyt vision kahdesta eri hankkeen mahdollisesta toteutusvaihtoehdosta, perustuen puumoduulirakentamisen hyviin muuntomahdollisuuksiin. Hakijan visioimissa vaihtoehdoissa "pokasaha" ja "justeeri", tuodaan esille massiivipuun luontaiset- ja myös teknologiset mahdollisuudet. Nyt ehdotettu kehitysteema on massiivipuinen, CLT levystä (200mm) tehty yksiaineinen ulkoseinä, jonka kaltaista ei hakijan mukaan vielä aiemmin ole toteutettu Helsingissä. Hakijan esittelemässä hankeideassa on huomioitu hyvin säätiön toiminnalle tärkeä ylisukupolvisuus. Lisäksi tavoitteena on kohtuuhintaisuus, toteutuksen periaatteena omakustannusvuokrahinta. Hankkeen suunnittelussa korostetaan puurakentamisen monimuotoisuuden lisäksi piha-alueen merkitystä mm. kiertotalouskonseptin ja hiilineutraalisuuden näkökulmasta luomalla myös ulkotilasta hankkeen yhteisöllisyyttä ja eri ikäisten asukkaiden yhdessäoloa tukeva elementti.

Hakijan kanssa hanketta ovat visioineet JVR-Rakenne Oy ja arkkitehtitoimisto Ark-house arkkitehdit Oy. JVR-Rakenne Oy on toimija, jolla on yli 6 vuoden laaja kokemus puurakentamisen jatkuvasta kehittämisestä tavoitteenaan monipuolistaa teollista puurakentamista erilaisilla tilaelementtiratkaisulla. JVR-Rakenne on mm. toteuttanut hiilijälkilaskentaa asuntotuotannossaan, lisäksi toimija on ollut mukana Finlandia-palkitun CLT-puuelementeistä Jyväskylän Kuokkaan toteutetun Puukuokka -nimisen rakennuksen toteuttamisessa.

Hakijan laadukkaan vision ja käytyjen neuvottelujen perusteella hakija sopisi hyvin toteuttajaksi kyseiseen kohteeseen niin puurakentamisen kuvattujen ominaisuuksien, kuin toteutukseen liittyvien yhteisöllisten tavoitteiden vuoksi. Tontti 33419/1 (AK) esitetään varattavaksi Asoasunnot Uusimaa Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Asoasunnot Uusimaa Oy on aiemmin saanut tontteja kaupungilta.

38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne

Malmin lentokentän, Nallenrinteen alueelle on käynnistetty kaavoitus. Kaava nro 12577 on edennyt kaavaehdotus vaiheeseen. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin lentokentän alueen rakentamisessa, joten sillä on merkittävä rooli alueen identiteetin muodostamisessa. Alueen kaavaratkaisuilla pyritään edistämään Hiilineutraali Helsinki 2035–ohjelman tavoitteita toteuttamalla tiivistä kaupunkirakennetta hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Uudelle alueelle on lisäksi tarkoitus suunnitella moderneja ympäristöystävällisiä energiaratkaisuja, joiden avulla pystytään pienentämään lämmityksen aiheuttamia päästöjä.

Tavoitteena on kehittää alueesta monimuotoinen, elävä ja vetovoimainen raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen alue. Alueen asuntorakentamisen on tarkoitus olla mittakaavaltaan vaihtelevaa ja monipuolista pääosin 4-8 kerroksista asuntorakentamista. Kaupunkirakenne perustuu suuriin suljettuihin, luonteeltaan toisistaan poikkeaviin kortteleihin, joiden sisälle muodostuu sisäpihojen verkosto.

Riittävien palveluiden toteuttamista varten on Ilmasillantien ja Tattariharjuntien varteen sekä Nallenrinteenaukiolle katutasoon osoitettu liike- ja palvelutilaa. Alueen pohjoisosaan suunniteltu puisto muodostaa osan koko lentokenttäaluetta yhdistävästä puistoverkostosta.

Nallenrinteen asumista palveleva pysäköinti on kaavassa osoitettu kolmeen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosten yhteyteen on tarkoitus sijoittaa myös liiketilaa sekä erilaisia asukkaiden käyttöön suunnattuja palveluyhtiön ylläpitämiä yhteistiloja. Pysäköintitalojen sijoittelussa on ennakoitu pysäköintitarpeiden mahdollinen vähentyminen siten, että ne on myöhemmin mahdollista korvata muulla rakentamisella.

Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan asuinalueen rakentaminen lähipalveluineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle.

Tontit 38238/5 ja 6 (AK)

Nallenrinteen uudella kaava-alueella sijaitsee myös kortteli 38238. Kortteli muistuttaa ratkaisuiltaan muita alueen suurimittakaavaisia asuinkortteleita ja sen sisälle muodostuu hyvä suoja liikenteenmelua vastaan. Korttelin korkeimmat rakennukset ovat 12-kerroksisia. Pääosin rakentaminen on kuitenkin 4-8 kerroksista.

Kortteli 38238 sijoittuu Tattariharjuntien varteen. Kortteli muodostuu viidestä tontista sekä yhdestä alueelle sijoituvasta kolmesta autopaikkojen korttelialueen tontista (LPA) 38238/1. Korttelin reunalle sijoittuvat asuinkerrostalorakennusten tontit (AK) 38238/5 ja 6. Tontin (AK) 38238/5 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 200 k-m². Tontin (AK) 38238/6 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m², jonka lisäksi tontille tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liiketilaa.

Tonttien pysäköinti tulee sijoittaa keskitetysti alueelle hankkeen toteutusvaiheessa tarkemmin sovittavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Alueen pysäköintilaitoksia varten tullaan perustamaan palveluyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitosten toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuvien kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tonttien 38238/5 ja 6 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38238 alueelle sijoittuvia asuinrakennusten korttelialueen tontteja. Näin ollen varauksensaajan tulee yhdessä korttelin muiden toimijoiden kanssa sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista. Kuhunkin kortteliin tullaan lisäksi toteuttamaan korttelia yhteisesti palveleva kierrätyshuone, jonka osalta varauksensaajan tulee yhdessä sopia korttelin muiden toimijoiden kanssa tähän liittyvistä yhteisistä velvoitteista.

Nallenrinteen asuinalueen tontit sopivat hyvin sijaintinsa puolesta Helsingin kaupungin asuntotuotannon tarpeisiin lisäten kaupungin oman tuotannon näkyvyyttä ja varmistaen laadukkaan edullisen asumisen uudella alueella. Käytyjen neuvottelujen perusteella tontteja (AK) 38238/5 ja 6 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontit 38241/5 ja 6 (AK)

Kortteli 38241 sijoittuu Tattariharjuntien ja Ilmasillantien risteykseen ja sillä on keskeinen asema lentokenttäalueen sisääntulokadun kulmassa. Perusratkaisultaan kortteli muistuttaa muita Tattariharjuntien ja Ilmasillantien kortteleita. Korttelin 38241 jakaa sen keskelle sijoittuva yhteiskäyttöinen pysäköintitalo. Pysäköintitalon pohjoispuolelle sijoittuvat asuinrakennusten korttelialueen tontit (AK) 38241/5 ja 6. Tontin (AK) 38241/5 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 200 k-m² ja tontin (AK) 38241/6 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 300 k-m². Lisäksi tontille 38241/6 tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² liiketilaa.

Tonttien pysäköinti tulee sijoittaa keskitetysti alueelle hankkeen toteutusvaiheessa tarkemmin sovittavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Alueen pysäköintilaitoksia varten tullaan perustamaan palveluyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitosten toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuvien kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tonttien 38241/5 ja 6 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38241 alueelle sijoittuvia asuinrakennusten korttelialueen tontteja. Näin ollen varauksensaajan tulee yhdessä muiden toimijoiden kanssa sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista. Kunkin kortteliin tullaan lisäksi toteuttamaan korttelia yhteisesti palveleva kierrätyshuone, jonka osalta varauksensaajan tulee yhdessä sopia korttelin muiden toimijoiden kanssa tähän liittyvistä yhteisistä velvoitteista.

Nallenrinteen asuinalueen tontit sopivat hyvin sijaintinsa puolesta Helsingin kaupungin asuntotuotannon tarpeisiin lisäen kaupungin oman tuotannon näkyvyyttä ja varmistaen laadukkaan edullisen asumisen uudella alueella. Käytyjen neuvottelujen perusteella tontteja (AK) 38241/5 ja 6 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle. Tontti 38241/5 esitetään varattavaksi hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Tontti 38241/6 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontti 38258/1 (AK)

Ilmasillantiehen rajautuva kortteli 38258 noudattaa rakenteeltaan alueen muita pääkadun varteen sijoittuvia suurimittakaavaisia kortteleita. Korttelin sisäosaan jää siten tonttien yhteiskäyttöinen piha-alue suojaan liikenteenmelulta. Näyttävällä paikalla Nallenrinteenpuiston reunalla sijaitsee kookas asuinkerrostalojen tontti (AK) 38258/1. Tontin alueelle on kaavaan merkitty Nallenrinteenaukiolta Ilmasillantielle johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuyhteys. Tontin (AK) 38258/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 8 700 k-m². Tämän lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 300 k-m² liiketilaa, josta vähintään 150 k-m² on varustettava rasvanerottelukaivolla ja siihen liittyvällä ilmastointihormilla.

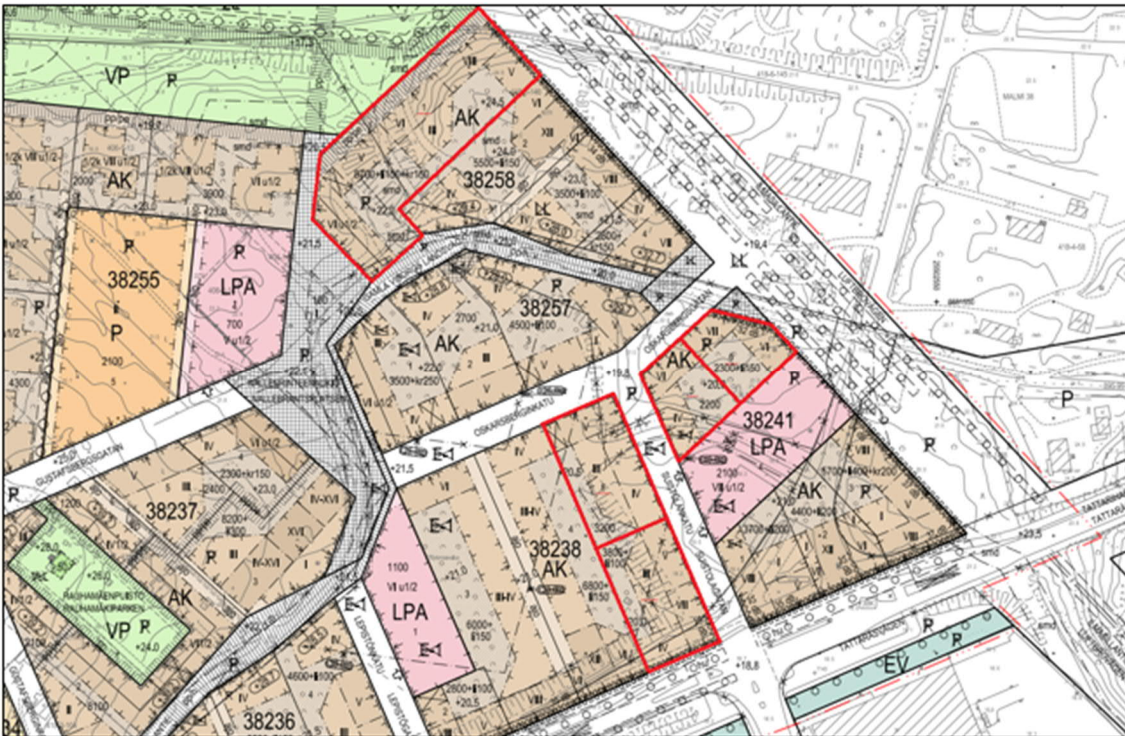
Osalla tontin aluetta sijaitsee rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolailla suojellusta linnoitusalueesta. Tämän osalta tulee alueella suorittaa linnoitustöiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen ennen tontin rakentamista.

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa keskitetysti alueelle hankkeen toteutusvaiheessa tarkemmin sovittavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintitaloon. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Alueen pysäköintilaitoksia varten tullaan perustamaan palveluyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitosten toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuvien kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38258/1 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38258 alueelle sijoittuvia asuinrakennusten korttelialueen tontteja. Näin ollen

varauksensaajan tulee yhdessä muiden toimijoiden kanssa sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista. Kuhunkin kortteliin tullaan lisäksi toteuttamaan korttelia yhteisesti palveleva kierrätys-huone, jonka osalta varauksensaajan tulee yhdessä sopia korttelin muiden toimijoiden kanssa tähän liittyvistä yhteisistä velvoitteista.

Nallenrinteen asuinalueen tontit sopivat hyvin sijaintinsa puolesta Helsingin kaupungin asuntotuotannon tarpeisiin lisäen kaupungin oman tuotannon näkyvyyttä ja varmistaen laadukkaan edullisen asumisen uudella alueella. Käytyjen neuvottelujen perusteella tontti (AK) 38258/1 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja asumisoi-keusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.



Ote Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinteen alueen asemakaavasta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

40. Suutarila, Siltämäki, Sil- talanpuiston alue

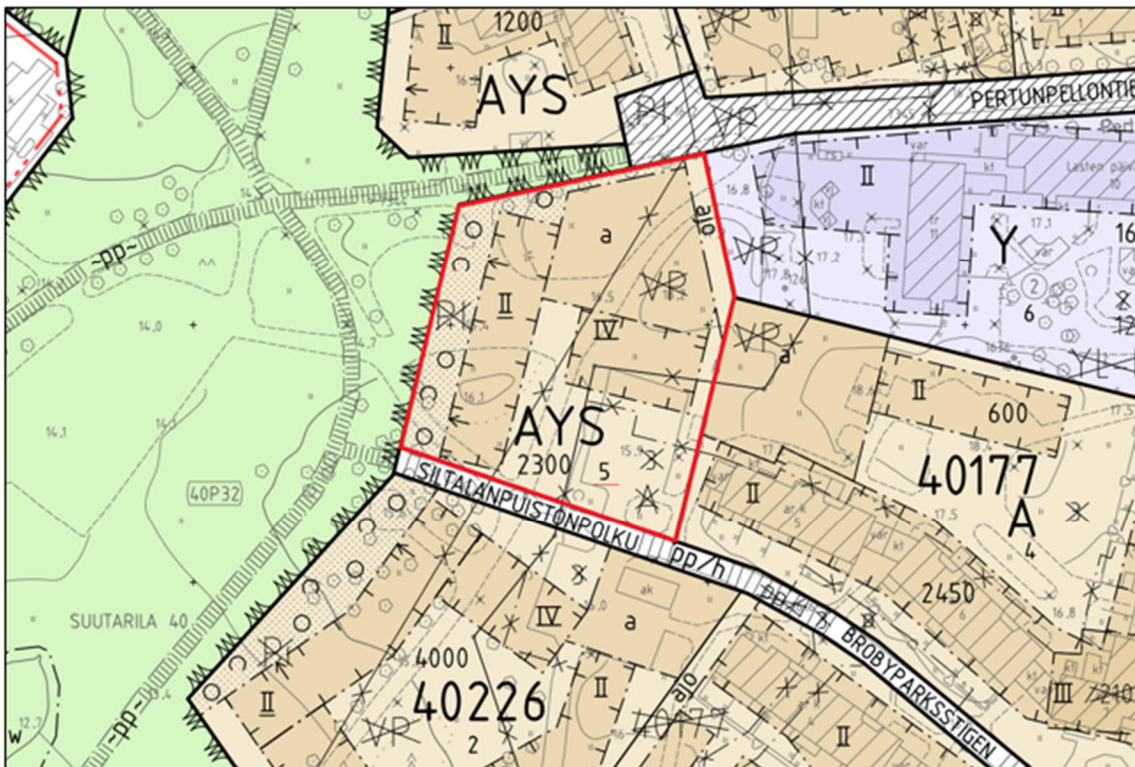
Suutarilan Siltämäkeen on laadittu asemakaavan muutos nro 12243. Asema-kaava on hyväksytty 14.1.2015 ja se on tullut lainvoimaiseksi 6.3.2015. Alue si-jaitsee Suutarilan Siltämäessä Tapaninkyläntien ja Suutarilantien läheisyy-dessä.

Asemakaavan muutoksella on Siltalanpuiston reunoille ja sitä ympäröiviin kort-teleihin suunniteltu uusia asuin- ja pientalotontteja puistoalueelle ja osin

nykyisille paikoitusalueille. Myös osalle tonteista on kaavassa mahdollistettu täydennysrakentamista.

Alueelle on suunniteltu hieman ympäröivästä alueesta poikkeavaa rakentamistapaa kuitenkin alueen mittakaavaan sopivasti. Lähiympäristössä olevia pääosin kaksikerroksista pienkerrostalokortteleita on täydennetty korkeammilla kerrostaloilla ja erillispientaloilla. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu paikoille, jossa se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa ja maisemallisesti rajaa laajaa puistoaluetta.

Tontti 40177/5 (AYS)



Ote Suutarila, Siltämäki, Siltalanpuiston alueen asemakaavasta nro 12243. Kartta ei mittakaavassa.

Alueelle sijoittuu myös uusi asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialueen tontti (AYS) 40177/5. Tontti sijaitsee rauhalliselle paikalle aivan Siltalanpuiston välittömässä läheisyydessä ja se on yksi kaavan mahdollistamista uusista täydennysrakentamisen tonteista. Tontin (AYS) 40177/5 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 300 k-m². Tämän lisäksi saa tontilla rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autosuojia, ym. yhteistiloja kerrosalan estämättä.

Tontin pysäköinti on tarkoitus sijoittaa tontin piha-alueelle kaavaan merkitylle autopaikkojen säilytyspaikan rakennusalalle. Rakennusalalle saa rakentaa myös autosuojia.

Tontti sijoittuu osalle aiemman kiinteistöjaotuksen mukaista asuinrakennusten tonttia (A) 40177/3. Nyt varattavan alueen osalle kohdistuu siten Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n 31.12.2050 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus,

joka tulee muuttaa tonttiin kohdistuvilta osin ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä. Alue on palvellut aiemmin tontin 40177/3 pysäköintialueena. Johtokartan mukaan alueen eteläosan puistoalueen kulmauksessa kulkee maanalainen sähköjohto, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisen yhteydessä.

Tontti (AYS) 40177/5 on vuoden 2015 asuntotonttien yleisen varauskierroksen päätöksenteon yhteydessä varattu valtion tukemaan erityisryhmien asumiseen edellytyksellä, että tarvekartoituksen pohjalta tonttia ei tarvita kaupungin omiin tarpeisiin.

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystalouden kanssa käydyssä vuoropuhelussa on noussut esiin tarve erityisasumista palvelevan tontin löytämiseksi kaupungin tarpeisiin. Näiltä osin nyt varattavaksi esitetty tontti 40177/5 soveltuu hyvin rauhallisen sijaintinsa ja mittakaavansa perusteella erityisasumisen tarpeisiin. Tontti (AYS) 40177/5 esitetään siten varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Samassa yhteydessä tullaan vuoden 2015 asuntotonttien varauspäätöksessä tehty ehdollinen varaus tontin osalta päättämään.

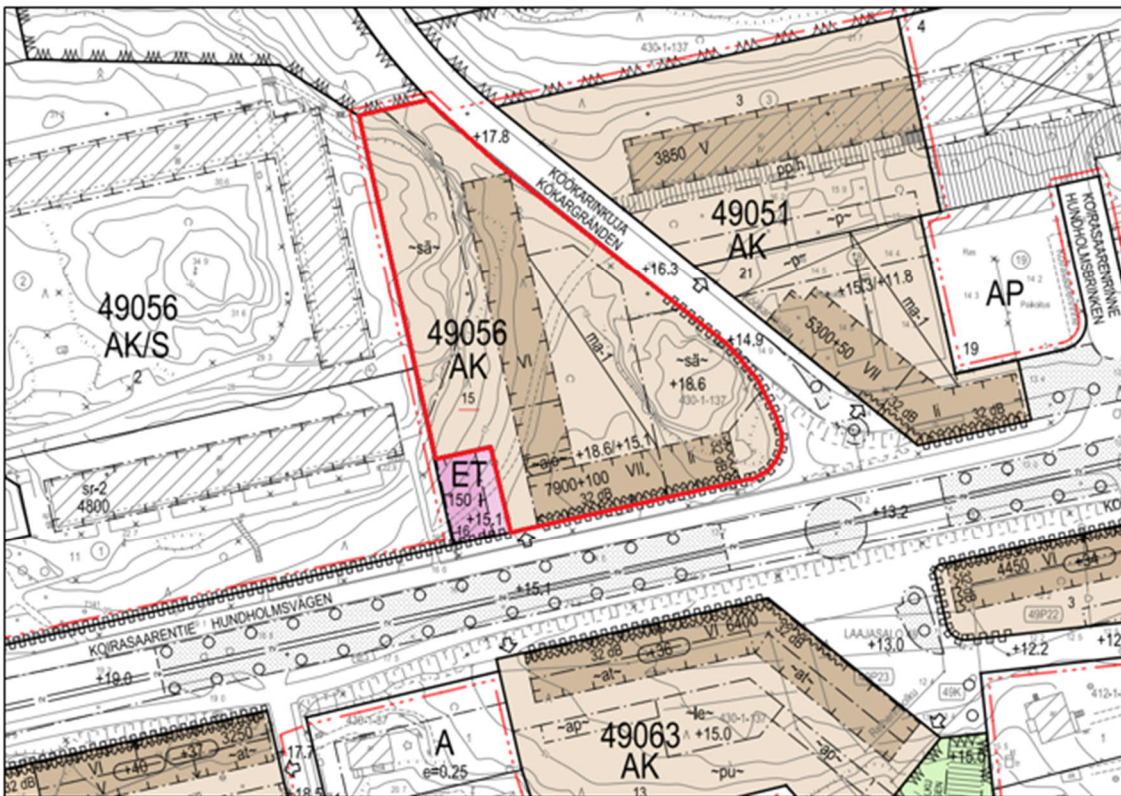
49. Laajasalo, Yliskylä, Koiransaarentien ja Ilomäentien alueet

Laajasalon Yliskylän Koiransaarentien ja Ilomäentien alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta nro 12548. Kaava on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavaratkaisulla mahdollistaan Kruunusilta pitkin kulkevan pikaraitiotien rakentaminen edelleen Yliskylään sekä pikaraitiotien varren täydennysrakentaminen. Kaava-alueelle suunnitellut asuinkorttelit on jaettu kahteen kokonaisuuteen Koiransaarentien ja Ilomäentien alueille.

Alueelle kaavoitetut uudet asuinkerrostalotontit sijaitsevat pääsääntöisesti tulevan pikaraitiolinjan varrella. Alueen palvelut kuten koulut, päiväkodit, kaupat, kirjasto, terveysasema, urheilukentät ja kirkko sijaitsevat kaikki kävelyetäisyydellä kortteleista.

Kaavaratkaisulla luodaan tiivistä, elävää ja katupuin istutettua katuympäristöä Koirasaaren- ja Ilomäentien alueille. Uutta asuntokerrosalaa on kaavassa esitetty 63 560 k-m², josta 43 900 k-m² sijoittuu Koiransaarentien alueelle.



Ote Laajasalo, Yliskylä, Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavasta nro 12548. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 49056/15 (AK)

Nyt varattavaksi esitettävä asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 49056/15 sijaitsee Koirasaarentien pohjoispuolella. Uusi tontti 49056/15 on kaavoitettu puistoalueelle. Tontin (AK) 49056/15 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 7 900 k-m². Tämän lisäksi tulee tontin Koirasaarentien ja Köökarinkujan kulmassa olevalle rakennusalueelle rakentaa 100 k-m² liiketilaa. Tontin pysäköinti on tarkoitus toteuttaa tontin alueelle maanalaisena pysäköintinä, jonne kulku tullaan ohjaamaan rakennusalueen kaavassa määritellyn ajoluisikan kautta.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen tontin (ET) 49056/16 ajoyhteys on kaavassa merkitty kulkemaan tontin 49056/15 kautta. Tämä edellyttää tonttien 49056/15 ja 16 välillä yhteisen sopimuksen laadintaa. Tontin alueella sijaitsee myös kaavassa säilytettäväksi edellytetyjä kallioalueita, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (A) 49056/15 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 2 alueelle on laadittu asemakaava nro 12130. Asemakaava on hyväksytty 9.20.2013 ja se on tullut lainvoimaiseksi 22.11.2013.

Kaavan tavoitteena on luoda alueesta korkeatasoinen, merellinen asuinalue. Kaavassa alueen asuinkortteleista, kaduista ja puistoista on pyritty muodostamaan viihtyisiä ja vaihtelevaa asuinympäristöä.

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Kaavaan merkityt asuinkorttelit sijoittuvat keskeisesti Stansvikinrantakadun ja Saaristolaivastonkadun sekä Haakoninlahdenpuiston rajaamalle alueelle. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppisiä sekä suuria yhteispihoja. Kerrostalokorttelialueen läpi kulkee pyöräily- ja jalankulkuyhteys, jonka päätteenä on suurkorttelin sisäosaan silokallioiselle tontille sijoittuva päiväkotit.

Alueen palvelut sijaitsevat pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella Kruunuvuorenrannan keskuksessa. Kaupallisia palveluja on kaava-alueelle sijoitettu linja-auton päätepysäkin viereisen viisikerroksisen rakennuksen pohjakerrokseen sekä Haakoninlahdenpuistoa sivuavan terassitalon katutasoon.

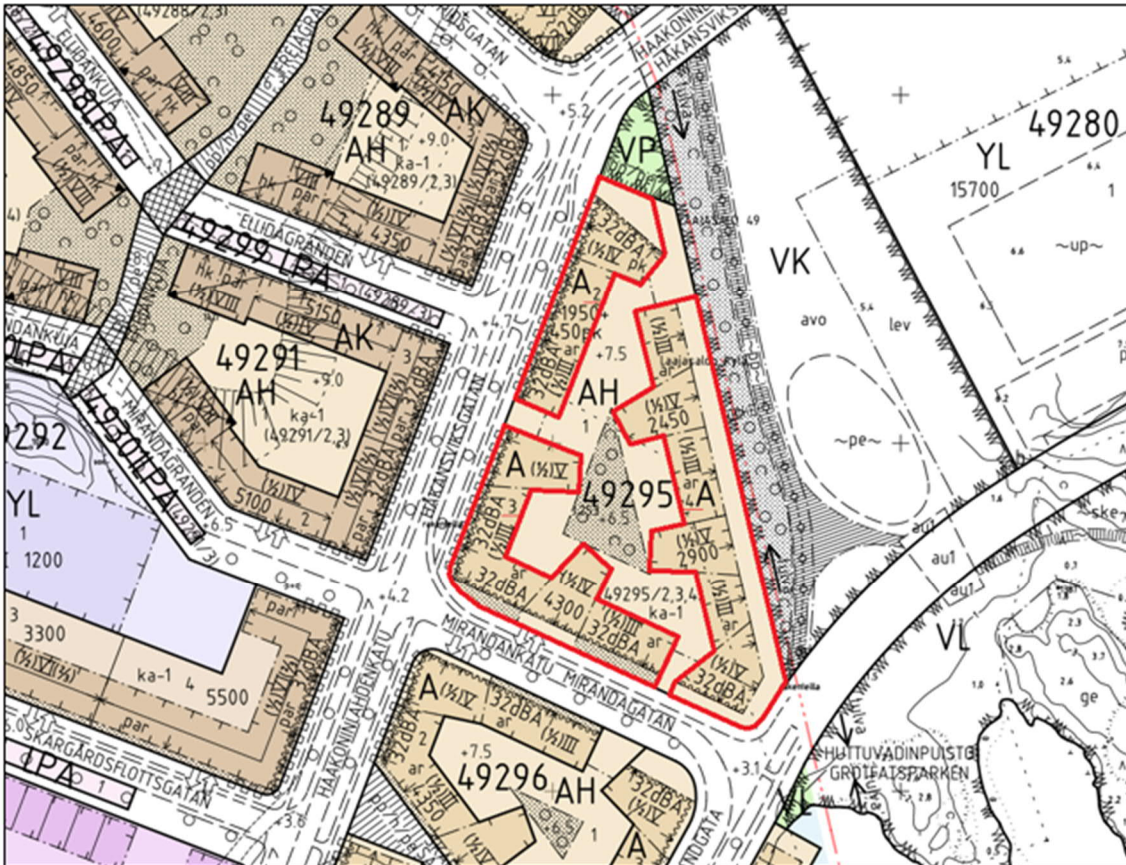
Alueelle on tavoitteena toteuttaa 89 200 k-m² asumista, 2 400 k-m² toimitilaa sekä 1 200 k-m² kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotit.

Tontit 49295/2-4 (A)

Alueella Haakoninlahden itäpuolelle on kaavoitettu kolme asuinrakennusten korttelia 49295-49297 siten, että niiden rakennusalat muodostuvat kolmikerroksisesta rivitalojalustasta, josta nousee viisikerroksisia lamelliosia. Näiden korttelien pistetalomaiset lamellit kapenevat ja työntyvät korttelien sisäosiin. Korttelien sisäpihat on nostettu kannelle, siten että niiden alle on mahdollista sijoittaa tontteja palveleva pysäköinti. Kolmikerroksisen rakennuksen asunnoille on mahdollista järjestää asuntokohtaiset autopaikat paikat asuntojen yhteyteen.

Korttelien keskellä sijaitsevat piha-alueet on tarkoitus toteuttaa viereisiä tontteja palvelevina yhteispihoina. Laajasalon Kruunuvuoren alueella Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit. Mikäli palveluyhtiö perustellusta syystä päättäisi luopua yhteispihatontin toteuttamisesta tulee korttelin asuntotonttien tällöin yhdessä sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Kookkain yllä kuvatuista kolmesta korttelista on kortteli 49295. Kortteli sijaitsee Haakoninlahden kadun ja Haakoninlahdenpuiston väliin jäävällä kiilamaisella alueella. Korttelin alueella sijaitsee kolme asuinrakennusten korttelialueen tonttia (A) 49295/2-4 sekä niiden väliin jäävä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialueen tontti (AH) 49295/1. Tontin (AH) 49295/1 alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2 alueen asemakaavasta nro 12130. Kartta ei mittakaavassa.

Asuinrakennusten korttelialueen tontti 49295/2 (A) sijoittuu Haakoninlahdenkadun suuntaisesti lähelle korttelin pohjoiskärkeä. Tontin (A) 49295/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 1 950 k-m². Tämän lisäksi on tontille kaavoitettu 450 k-m² rakennusoikeutta päiväkodin tiloja varten.

Korttelin toinen asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 49295/3 sijoittuu Haakoninlahden kadun ja Mirandankadun kulmaukseen. Tontin (A) 49295/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 300 k-m².

Korttelin kookkain asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 49295/4 sijoittuu korttelin parhaalle paikalle, aivan Haakoninlahdenpuiston viereen. Tontilta avautuu kaunis näkymä puistoalueelle sekä merelle. Tontin (A) 49295/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on yhteensä 5 350 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille Mirandankadun ja Haakoninlahdenpuiston kulmaukseen sijoittuvalle rakennusosalalle toteuttaa vähintään 225 k-m² kaavaan merkitsemättöä liikerakennusoikeutta. Liikerakennusoikeuden sijoittamisella tavoitellaan alueen elävöittämistä lisäämällä esim. kahvilapalveluille suunnattua rakennusoikeutta aivan puiston ja meren äärelle.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontteja (A) 49295/2-4 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle. Tontti 49295/2 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten, tontti 49295/3 Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten ja tontti 49295/4 Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Jätkäsaaren keskuskortteli

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 26.5.2020 hyväksyä Jätkäsaaren keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnoksen korttelin 20037 jatkosuunnittelun pohjaksi.

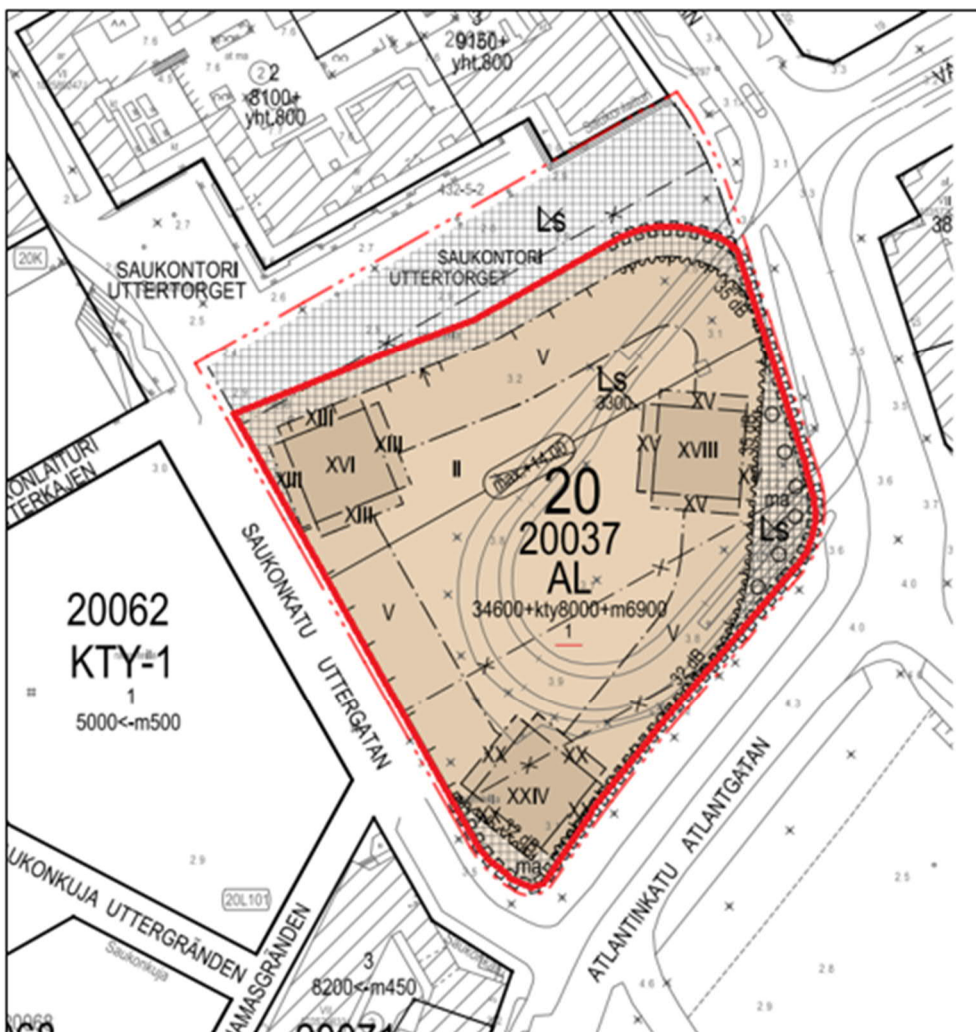
Keskuskorttelin alue sijaitsee keskeisellä paikalla Jätkäsaaren ytimessä. Kaavaratkaisun tavoitteena on kaupunkikuvallisesti keskeinen ja näkyvä ns. sekamuotoinen hybridikortteli, joka näkyy kaupungin merisilhuetissa tunnistettavana osana Jätkäsaarta.

Keskuskortteliin ollaan suunnittelemassa asuntojen, toimistotilojen, päivittäistavarakaupan sekä pienempien liikeilojen rakentamista. Kortteliin edellytetään toteutettavaksi korkealaatuinen suunnittelukokonaisuus, ja tämän varmistamiseksi sekä lopullisen arkkitehtonisen ratkaisun löytämiseksi varauksensaa-jalta/-saajilta edellytetään arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä korttelista.

Tontti 20037/1 (AL)

Nyt varattavaksi ehdotetulle tulevan kaavan mukaiselle asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueen tontille (AL) 20037/1 on kaavoitettu asuinrakennus-oikeutta yhteensä 34 600 k-m². Tämän lisäksi on tontille tarkoitus toteuttaa toimitilakerrosalaa 8 000 k-m² ja myymälätilaa 6 900 k-m², josta enintään 2 200 k-m² varataan päivittäistavarakaupalle. Korttelin kokonaiskerrosala on siten yhteensä 49 500 k-m². Korttelin pysäköinti tulee rakentaa korttelialueelle ja katutason alapuolisiin tiloihin. Korttelin tonttijako tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Tontti (AL) 20037/1 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla pääsääntöisesti sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistukseen ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon.



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Jätkäsaaren keskuskorttelin alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Kartta ei mittakaavassa.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonkadun asuin-kortteli

Länsisatamassa Jätkäsaaren Saukonrannan alueelle vanhan toimitilarakennusten tilalle on laadittu asemakaavan muutos nro 12643. Kaava on edennyt kaavaehdotus vaiheeseen. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uusien 6-13-kerroksisten asuintalojen sekä uuden puistomaisen aukion rakentamisen alueelle. Alue sijaitsee satamatäyttöjen alle jääneen Saukko-nimisen saaren kallioiden kohdalla ja on osin meritäyttöä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Saukonlaiturin varrelle. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja kaupunginosan kehittymistä eläväksi, omaleimaiseksi ja turvalliseksi.

Kaavassa on Saukonlaiturin varrelle suunniteltu uusi asuinkortteli siten, että se sopeutuu hyvin Saukonlaiturin tiiviisti rakennettuun ranta-alueeseen. Lisäksi alueelle on suunniteltu uusi puuvaltainen Karibianaukio. Sen tarkoitus on olla Jätkäsaaren asukkaiden vihreä oleskelupaikka, joka tarjoaa suojaa tuulelta ja avaa näkymiä kanavan suuntaan.

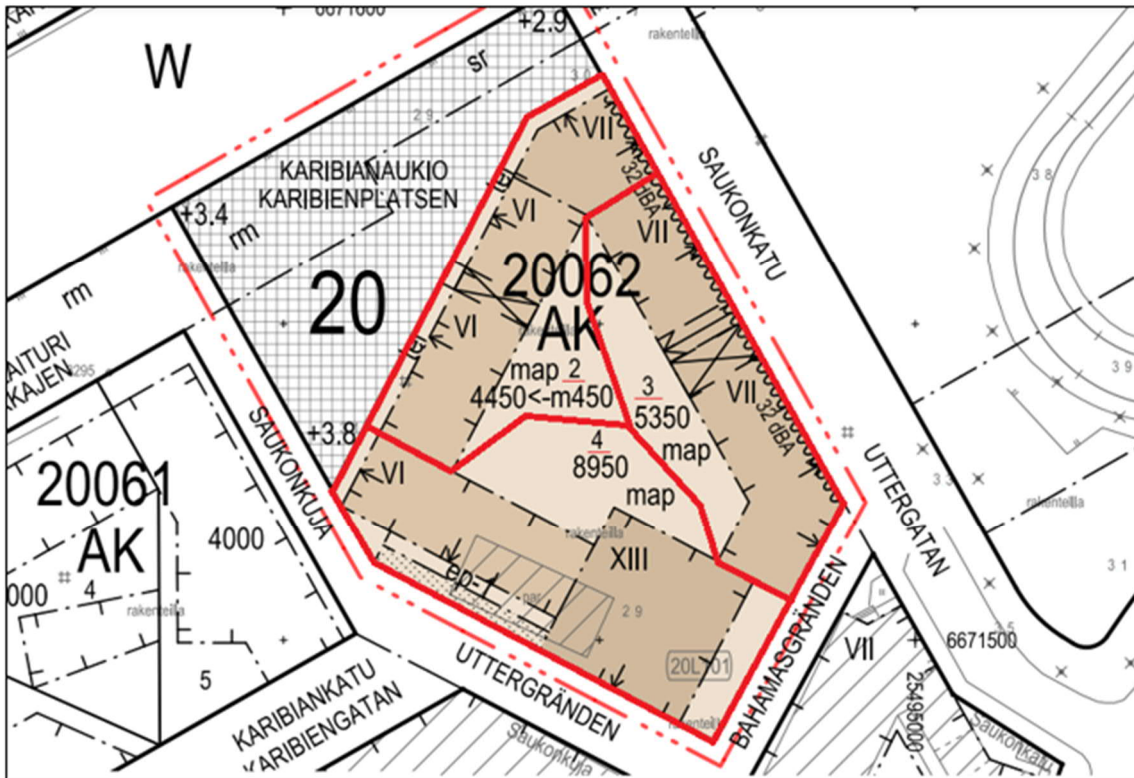
Uutta asuntokerrosalaa on alueelle kaavoitettu yhteensä 18 750 k-m², josta liiketilakerrosalaa on 450 k-m². Uutta puistomaista aukiotilaa kaavan myötä muodostuu 2 075 k-m². Asukasmäärän lisäys alueella on noin 455.

Tontit 20062/2-4 (AK)

Saukonkadun asuinrakennusten kortteli kuuluu Saukonlaiturin varren keskuskorttelien ryhmään. Korttelin 13-kerroksinen asuinkorttelitorni sijaitsee kaavassa entisen Saukko-saaren kallion kohdalle. Kortteli rakentuu suojaisan sisäpihan ympärille. Korttelin piha rakennetaan toisiinsa rajautuvien tonttien osalta yhteiseksi. Saukonkujan puolen tonteille on mahdollista sijoittaa omat sisäänkäyntipihat.

Korttelin pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi sisäpihan alle siten, että se sijoittuu osin myös rakennusrungon alle. Korttelin pysäköinnin ylijäämä tulee osoittaa viereiseen pysäköintitaloon. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu sijoitettavaksi maantasoon kierrätyspiste.

Kortteli 20062 muodostuu kolmesta asuinrakennusten korttelialueen tontista (AK) 20062/2 – 4.



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonkadun asuinkorttelin alueen asemakaavasta nro 12643. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti (AK) 20062/2 sijaitsee korttelin länsiosassa siten, että se sivuaa kyljeltään tulevaa Karibianaukiota. Tontin (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 000 k-m². Tämän lisäksi tulee kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen varata liike-, ravintola, myymälä- tai näyttelytiloiksi vähintään 450 k-m². Tontin Karibianaukion puoleiselle sivustalle on kaavaan merkitty rakennusala, joka mahdollistaa terassin rakentamisen rakennuksen edustalle.

Tontti 20062/3 sijaitsee Saukonkadun varressa. Asuinrakennusten korttelialueen tontin (AK) 20062/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 350 k-m².

Tontti 20062/4 sijaitsee Saukonkujan varrella. Asuinrakennusten korttelialueen tontin (AK) 20062/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 8 950 k-m².

Korttelien alueella sijaitsee useita maanalaisia johtoja, jotka tulee ottaa huomioon tonttien rakentamisessa yhteydessä. Korttelin alueeseen kohdistuu lisäksi Cramo Finland Oy:n toistaiseksi voimassa maanvuokrasopimus, joka tulee päättää ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä. Sopimuksella on kuukauden irtisanomisaika. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee em. toimintaa palveleva parakirakennus.

Keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitsevat tontit 20062/2 -3 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla. Tontit (AK) 20062/2 ja 4 esitetään luovutettavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja tontti 20062/3 sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon.

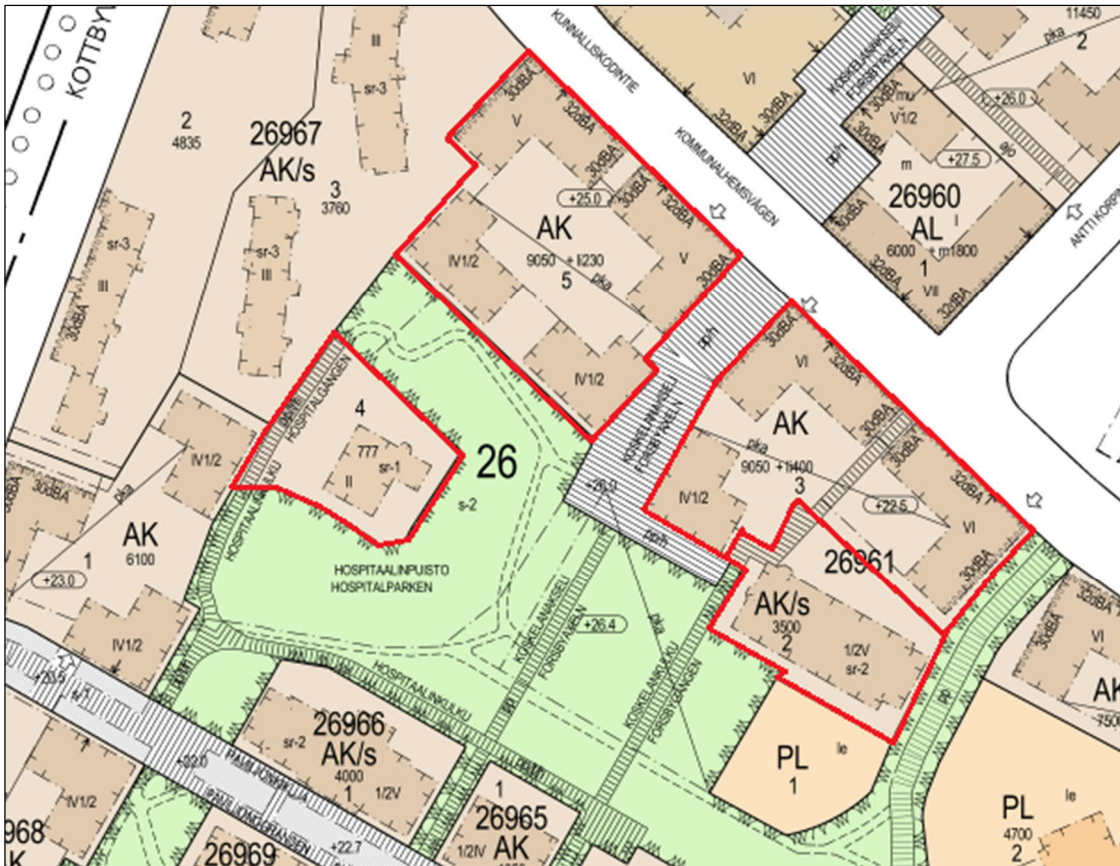
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12389. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Alueen tontit sijaitsevat täydentämiskäytön toteuttavalla alueella, osana isompaa kaupunkikuvallisesti arvokasta vanhaa Koskelan sairaala-alueita. Kaava-alueelle sijoittuvat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön. Asumisen lisäksi alueelle on sijoittumassa myös vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa samalla olemassa olevat yhtenäisemmät puistomaiset alueet säilyttäen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mm. tasapainottamalla Koskelan alueen vuokratulovaltaisuutta ja vastaamalla perheasuntotarpeeseen alueella.

Alueelta on jo vuoden 2017 yleisen asuntotonttien varauskierroksen yhteydessä varattu tontteja uudistuotantoon sekä kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita vanhoja sairaalarakennuksia tulevaan hintakilpailuun. Tämän jälkeen kaava-alueen toteuttaminen ja muiden tonttien varaaminen on jäänyt odottamaan alueella toimivan sosiaali- ja terveyspalveluiden käyttöä palvelevien vanhojen rakennusten vapautumista ja näiden toimintojen siirtymistä uusiin tiloihin. Vapautuvia tiloja sijaitsee mm kortteleissa 26961 ja 26967.



Ote Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavasta nro 12389. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 26961/2 (AK/s)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontilla (AK/s) 26961/2 sijaitsee vanha alun perin sairaalaksi suunniteltu ja nyt kaavassa suojeltu rakennus. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m².

Tontti 26961/3 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK) 26961/3 alueelle sijoittuu tällä hetkellä osa sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevaa vanhaa sairaalarakennusta. Rakennus tullaan purkamaan ja tontin alueelle on kaavoitettu rakennus- alat kolmelle uudelle asuinrakennukselle. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 9 000 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille rakentaa vähintään 400 k-m² liiketilaa.

Tontti 26967/4 (AK/s)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontilla (AK/s) 26967/4 sijaitsee vanha kaksi-kerroksinen suojeltu hallintorakennus. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 777 k-m².

Tontti 26967/5 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 26967/5 on kaavoitettu täydentämään vanhaa Koskelan sairaalan aluetta Kunnalliskodintien varteen. Tontin

pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 9 050 k-m², jonka lisäksi tulee tontille rakentaa liiketilaa vähintään 230 k-m². Tontin alueella sijaitsee vanha purettava maakellari, joka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien yhteenlaskettu pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 22 327 k-m².

Keskeisellä ja näkyvällä paikalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä sijaitsevat tontit (AK/s) 26961/2, (AK) 26961/3, (AK/s) 26967/4 ja (AK) 26967/5 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti 26967/4 luovutetaan myymällä käypään hintaan. Tontit 26961/2-3 ja 26967/5 luovutetaan kynnysraha-menettelyllä vuokraamalla.

38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne

Malmin lentokentän, Nallenrinteen alueelle on käynnistetty kaavoitus. Kaava nro 12577 on edennyt kaavaehdotus vaiheeseen. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin lentokentän alueen rakentamisessa, joten sillä on merkittävä rooli alueen identiteetin muodostamisessa. Alueen kaavaratkaisuilla pyritään edistämään Hiilineutraali Helsinki 2035–ohjelman tavoitteita toteuttamalla tiivistä kaupunkirakennetta hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Uudelle alueelle on lisäksi tarkoitus suunnitella moderneja ympäristöystävällisiä energiaratkaisuja, joiden avulla pystytään pienentämään lämmityksen aiheuttamia päästöjä.

Tavoitteena on kehittää alueesta monimuotoinen, elävä ja vetovoimainen raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva urbaani ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen alue. Alueen asuntorakentamisen on tarkoitus olla mittakaavaltaan vaihtelevaa ja monipuolista pääosin 4-8 kerroksista asuntorakentamista. Kaupunkirakenne perustuu suuriin suljettuihin, luonteeltaan toisistaan poikkeaviin kortteleihin, joiden sisälle muodostuu sisäpihojen verkosto.

Riittävien palveluiden toteuttamista varten on Ilmasillantien ja Tattariharjuntien varteen sekä Nallenrinteenaukiolle katutasoon osoitettu liike- ja palvelutilaa. Alueen pohjoisosaan suunniteltu puisto muodostaa osan koko lentokenttäaluetta yhdistävästä puistoverkostosta.

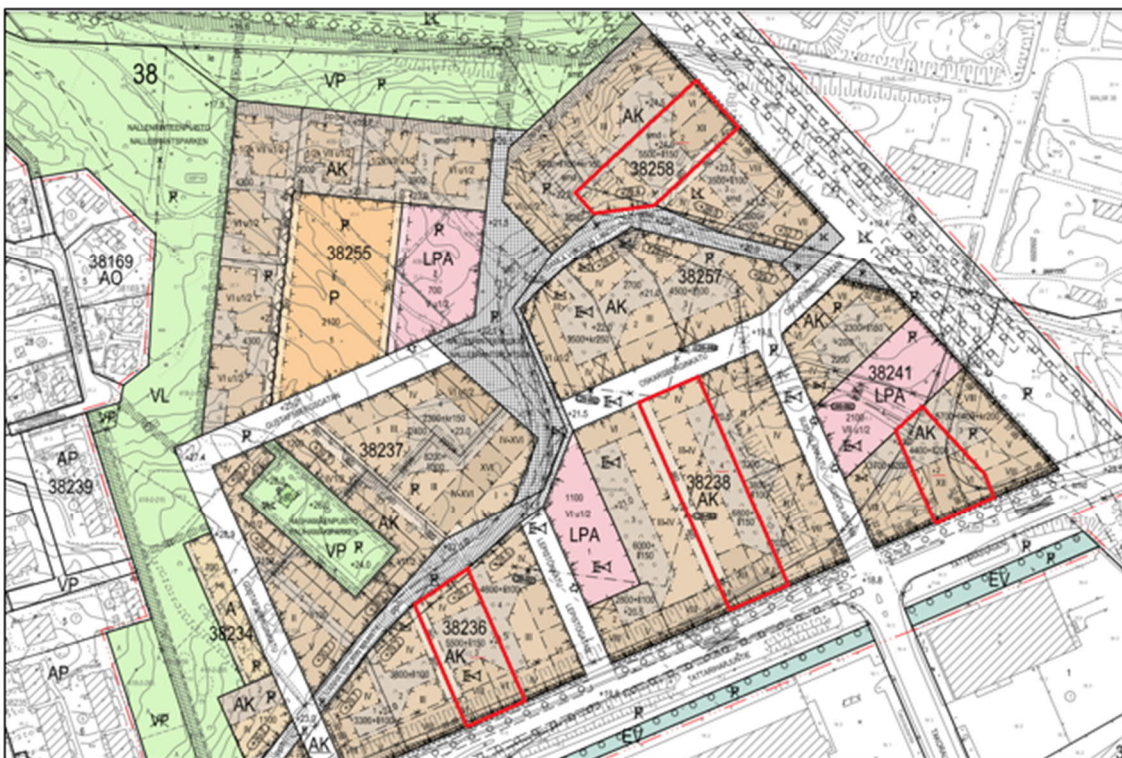
Nallenrinteen asumista palveleva pysäköinti on kaavassa osoitettu kolmeen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosten yhteyteen on tarkoitus si-

joittaa myös liiketilaa sekä erilaisia asukkaiden käyttöön suunnattuja palveluyhtiön ylläpitämiä yhteistiloja. Pysäköintitalojen sijoittelussa on ennakoitu pysäköintitarpeiden mahdollinen vähentyminen siten, että ne on myöhemmin mahdollista korvata muulla rakentamisella.

Kaava toteuttaa osaltaan Helsingin yleiskaavan tavoitetta pikaraitiotieverkostoon tukeutuvasta kaupunkirakenteesta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan asuinalueen rakentaminen lähipalveluineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle.

Tontit 38236/3, 38238/4, 38241/2 ja 38258/2 (AK)

Kaava-alueen pääkatujen varteen on kaavalla luotu yhtenäisyyttä sijoittamalla Tattariharjuntien varren tonteille 38236/3, 38238/4, 38241/2 ja Ilmasillantien varren tontille 38258/2 kunkin tontin pääkadun varteen nojautuvalle rakennusalalle rakenteellisesti toisiaan muistuttava rakennusmassa. Tämän kortteleissa toistuvan tornimaisen 12-kerroksisen asuinrakennusosan kummallekin sivustalle sijoittuu pienempi 6-kerroksinen rakennusmassa. Tonttien kokoluokka vaihtelee suuruudeltaan siten, että korttelin sisäalueelle sijoittuva muu rakennusmassa ja sisäpihan piha-alue ovat kooltaan hyvin erikokoisia.



Ote Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinteen alueen asemakaavasta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

Korttelin 38238 alueelle sijoittuva asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 38238/4 on kookkain edellä mainituista tonteista. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 6 800 k-m², jonka lisäksi tontille tulee sijoittaa 150 k-m² liikerakentamisoikeutta.

Toiseksi kookkain asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 38236/3 sijaitsee myös Tattariharjuntien varrella. Tontin (AK) 38236/3 pääkäyttötarkoituksen

mukainen asuinrakennusoikeus on 5 500 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille sijoittaa liikerakennusoikeutta yhteensä 150 k-m².

Tontti (AK) 38241/2 poikkeaa muista 12-kerroksista tonteista siten, että sen sisäpiha sijaitsee pihakannen päällä. Tontin 38241/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 400 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille rakentaa 200 k-m² liiketilaa.

Kortteliin 38258 sijoittuva asuinrakennusten korttelialueen tontti (AK) 2 on ainoa Ilmasillantien varteen sijoittuva vastaavasti kaavoitettu tontti. Tontin (AK) 38258/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on yhteensä 5 500 k-m², jonka lisäksi tontille saa tulla sijoittaa liikerakentamista 150 k-m².

Tonttien (AK) 38236/3, 38238/4, 38241/2 sekä 38258/2 keskeisen ja näkyvän sijainnin sekä yhtenäisen rakennusmassoittelun vuoksi tonteille on nähty tärkeäksi toteuttaa laadukasta alueen luonnetta korostavaa asumista. Alueelle esitetään siksi järjestettäväksi erillinen laatukilpailu, jolla haetaan laadukasta ratkaisua korttelin pääkadun varren suuntaisesti sijoittuvan massan toteuttamiselle ja piha-alueen suunnitellulle.

Kilpailun parhaan ratkaisun laatija saa valita ensimmäisenä tontin toteutettavakseen. Loput kolme tonttia tullaan varaamaan kilpailussa seuraaviksi sijoittuneiden kesken. Kilpailuun osallistuvat tontit sijaitsevat yhtä tonttia (AK) 38236/3 lukuun ottamatta Nallenrinteen kaava-alueen ensimmäisen vaiheen toteutettavien tonttien joukkoon. Tontti 38236/3 tulee siten toteutettavaksi hieman myöhemmin, vaikka se osallistuu saman aikaisesti kilpailtavien tonttien ryhmään.

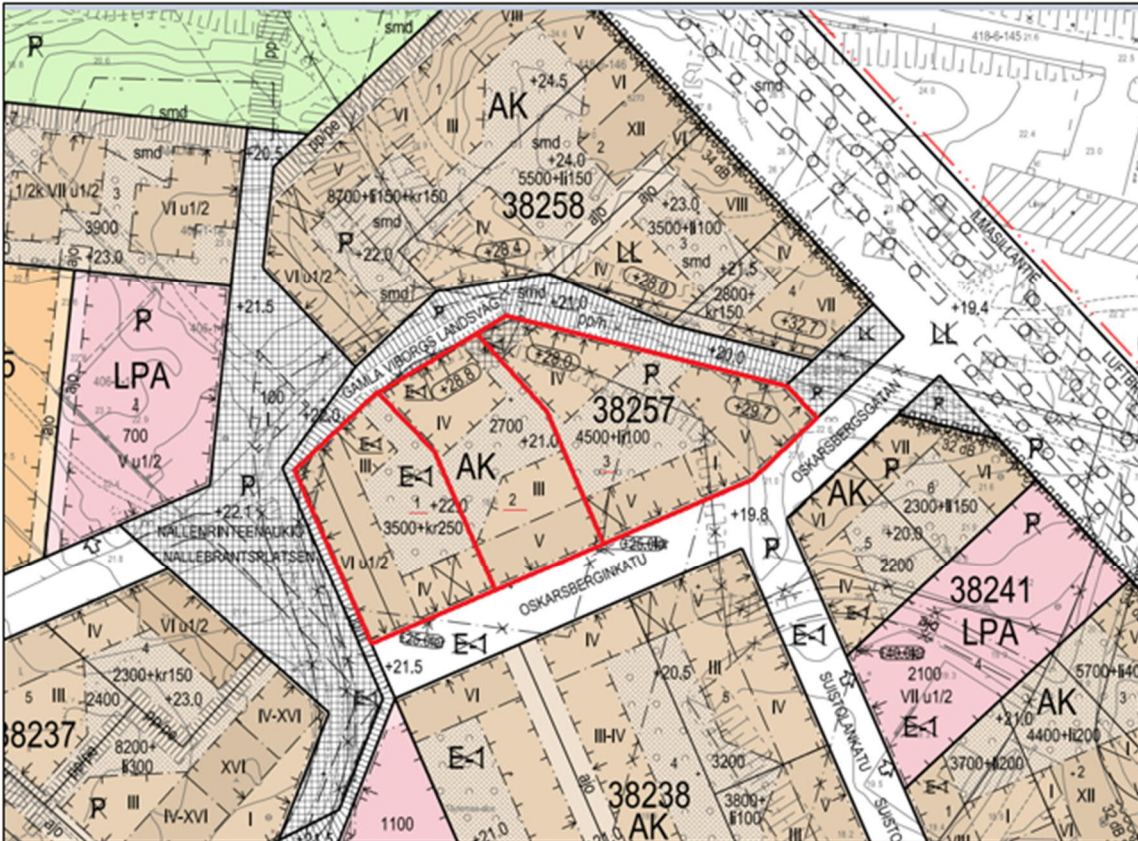
Tonttien pysäköinti ja pihajärjestelyt noudattavat samaa kaavaa Nallenrinteen kaava-alueen muiden tonttien kanssa. Näin ollen tonttien pysäköinti tulee sijoittumaan alueelle toteutettaviin pysäköintilaitoksiin ja niiden yhteiskäyttöiset piha-alueet tulee suunnitella ja hoitaa yhdessä korttelin muiden tonttien piha-alueiden kanssa.

Edellä esitetyn perusteella tontteja (AK) 38236/3, 38238/4, 38241/2 sekä 38258/2 esitetään luovutettavaksi laatukilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämien ehdoin. Järjestettävässä kilpailussa ja kilpailuehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään kilpailun laadullisten perusteiden lisäksi erityistä huomiota asuntojen hinta-laatusuhteeseen.

Tontit 38257/1-3 (AK)

Uudelle kaava-alueelle sijoittuu myös kortteli 38257. Kortteli rajautuu alueella sijaitsevan jalankululle ja huoltoajolle suunnatun Vanhan Viipurin maantien sekä Oskarberginkadun väliin jäävälle alueelle, siten että osa korttelista rajoittuu tulevaan Nallenrinteenaukioon.

Korttelissa sijaitsevat asuinrakennusten korttelialueen tontit AK) 38257/1-3. Tontin (AK) 38257/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille toteuttaa vähintään 250 k-m² liiketilaa. Tontin (AK) 38257/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontin (AK) 38257/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 500 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille toteuttaa vähintään 100 k-m² liiketilaa.



Ote Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinteen alueen asemakaavasta nro 12577. Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli noudattaa olemukseltaan alueen muita kortteleita siten, että sen tonteille kaavoitettu asuinrakennusoikeus sijoittuu pääsääntöisesti kehämäisesti korttelin ulkorajoille. Korttelin keskelle jää muiden tonttien tavoin koko korttelia yhteisesti palveleva piha-alue.

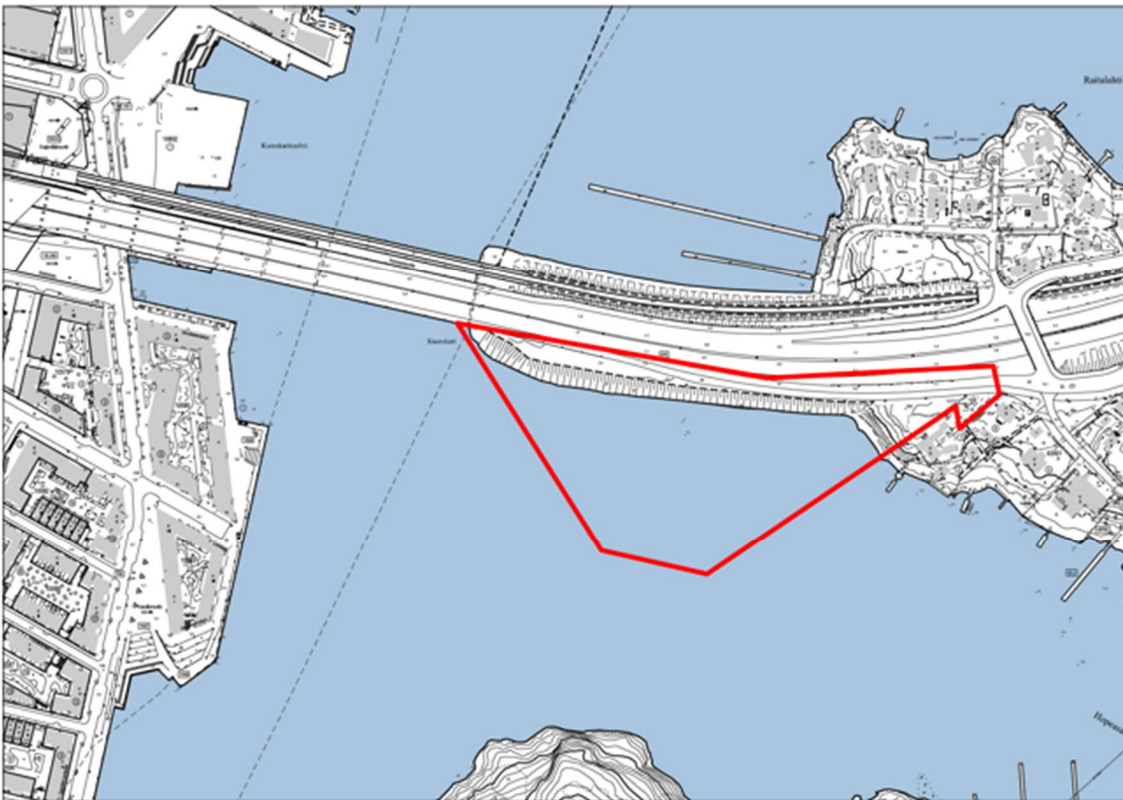
Nallenrinteen uudella kaava-alueella keskeinen tavoite on edistää Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteita. Näitä tavoitteita edistämään on kyseisen korttelin tonteille 38257/1-3 nähty hyväksi järjestää alueella tontinluovutukseen tähtäävä vähähiilisyteen liittyvä laatukilpailu. Kilpailun tavoitteena on löytää ja kehittää innovatiivisia energiatehokkuuteen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen saavuttamista. Kilpailun tavoitteena on pyrkiä suunnittelemaan kortteliin mahdollisimman vähähiilinen kokonaisuus.

Korttelin hyvän sijainnin ja Nallenrinteen uuden kaava-alueen Hiilineutraalisuustavoitteiden edistämiseksi tontteja (AK) 38257/1-3 esitetään luovutettavaksi laatukilpailulla (energiakilpailu) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättä-

min ehdoin, siten että tontti (AK) 38257/1 esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon, tontti (AK) 38257/2 esitetään varattavaksi valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon ja tontti (AK) 38257/3 esitetään varattavaksi välimuodon (hinta-kontrolloitujen ja/tai asumisoikeus) asuntotuotantoon. Järjestettävässä kilpailussa ja kilpailuehdotusten arvioinnissa tullaan myös edellä mainitun vähähiilisyiden lisäksi erityistä huomiota asuntojen hinta-laatusuhteeseen.

42. Kulosaari, Kuorekarin alue

Kortteli 42xxx



Karttaote johon on rajattu Kulosaaren Kuorekarin alue. Kartta ei mittakaavassa.

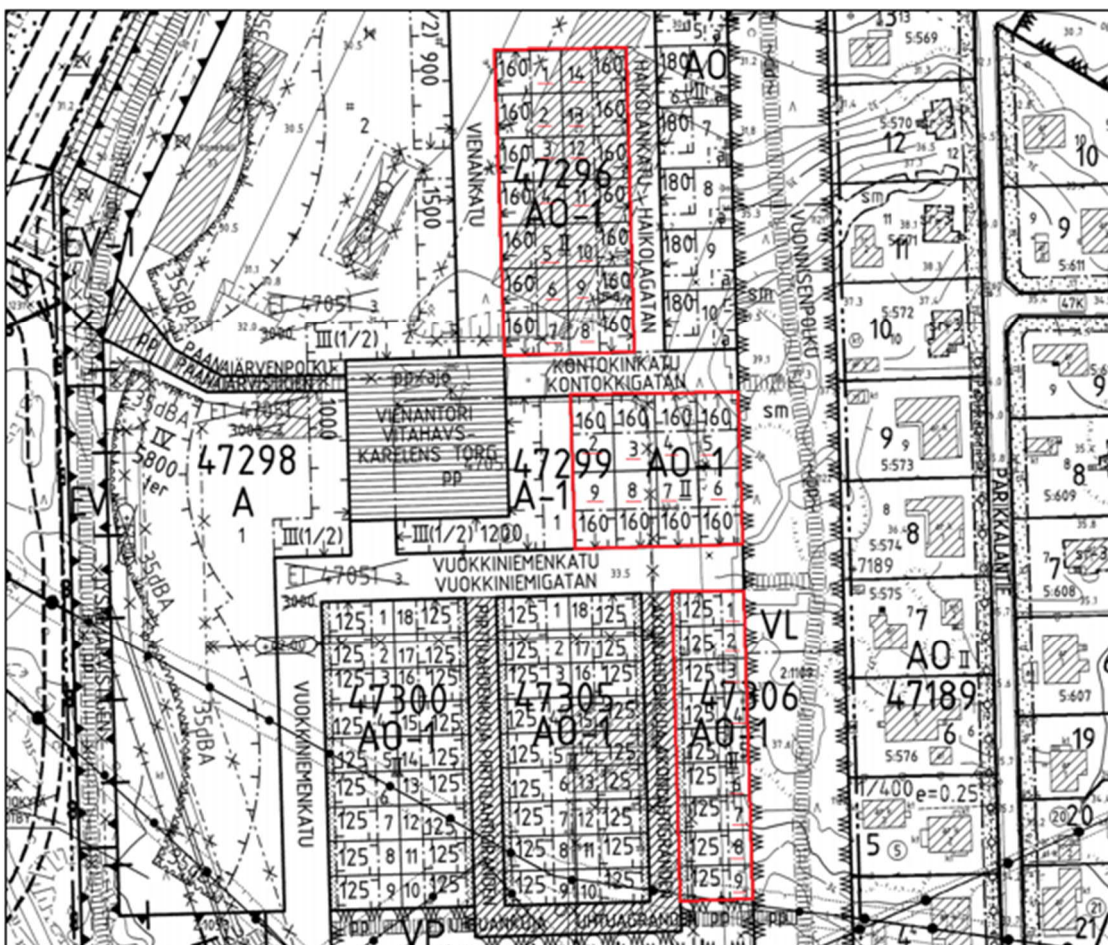
Kulosaaren Kuorekarin alueelle ollaan käynnistämässä kaavoitusta, jolla alueen vielä rakentumattomalle ranta-alueelle Kulosaaren sillan välittömään läheisyyteen tullaan laatimaan asemakaava yhteistyössä alueen toteuttajan kanssa. Alueella ei vielä ole voimassa olevaa rakentamista ohjaavaa asemakaavaa. Alue on yleiskaavan rakentamista ohjaavien tavoitteiden mukaisesti tarkoitus kaavoittaa pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueen kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulisi olemaan noin 30 000 k-m². Näkyvälle paikalle, hyvien liikenneyhteyksien varteen sijoittuvan alueen tehokkaampi rakentaminen sijoittuisi Itäväylän läheisyyteen siten, että alueelle tulevat rakennukset olisivat enintään 12-kerroksisia. Rantareitin ja Kulosaaren puoleisen rakentamisen tulisi

osaltaan toteutua pienipiirteisempänä. Ajoyhteys uusille tonteille tutkitaan ensisijaisesti Kulosaarensillan eteläisen rampin kautta. Alueen rantavyöhykkeellä tulee sijaitsemaan julkinen rantareitti, jonka varrelle rantaan kaavaillaan palveluita, kuten esim. kahviloita ja ravintoloita. Hankkeen toteuttaja vastaa alueelle tehtävästä tarkemmasta viitesuunnittelusta, sekä selvityksien laatimisesta.

Alueen tarkempaa kehittämistä varten yllä karttaan rajattua Kuorekarin aluetta esitetään luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuskaavoitukseen pääosin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämien ehdoin.

47. Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Mellunkylään, Myllypuron voimalalaitoskorttelin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11810. Asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty 10.6.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2009.



Ote Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskorttelin alueen asemakaavasta nro 11810. Kartta ei mittakaavassa.

Kaava-alue sijaitsee Kehä I:den itäpuolella Myllypuron ja Kontulan liittymien läheisyydessä. Kaava-alueeseen kuuluu mm. Myllypuron voimalaitoskortteli, jonka pohjoisosa on nyt kaavoitettu asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella on mm. mahdollistettu Yleiskaava 2002:n mukaisen pientalovaltainen asuntorakentaminen alueelle. Vain lähempänä Kehä 1:tä ja Kontulantietä on suunniteltu terassitalomaista kerrostaloasumista suojaamaan aluetta liikenteen melulta. Alueen palvelut tukeutuvat pääosin Myllypuron ja Kontulan olemassa oleviin palveluihin.

Kaavan mukaisille pientalojen korttelialueen tonteille on kaavailtu suurelta osalta omatoimista rakentamista. Tonttien koot vaihtelevat alueella pienistä alle 200 m² tonteista 300 m² tontteihin. Tonttien rakennusoikeuden vaihdella 125 k-m²:stä 180 k-m²:iin. Pienempien tonttien ja asunto kokojen tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintainen kerrostaloasumista korvaava, omapihainen vaihtoehto asumiselle. Pääosa rakennuksista on määrätty kaavassa rakennettavaksi kiinni naapuritontin rajaan. Autot tulee tonteilla sijoittaa kiinteästi asuinrakennuksissa kiinni oleviin autotalleihin. Suuremmilla tonteilla autosuojat sijaitsevat tontin takaosassa.

Alueella sijoittuvat mm. erillispientaloalueiden korttelialueen tontit (AO-1) 47296/1-14, tontit (AO-1) 47299/2-9 ja tontit (AO-1) 47306/1-9.

Tontit 47296/1-14, tontit 47299/2-9 ja tontit 47306/1-9 (AO-1)

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen erillispientaloalueen korttelin 47296 tontit (AO-1) on kaavoitettu kahteen riviin 14 tontin ryhmäksi Vienankadun ja Haikolankadun välissä sijaitsevalle alueelle. Kunkin erillispientaloalueen tontin (AO-1) 47296/1-14 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 160 k-m². Yhteensä tonteilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinrakennusoikeutta 2 240 k-m².

Kortteli 47299 sijaitsee edellä mainitun korttelin 47296 eteläpuolella siten, että korttelin tonteista 8 on kaavoitettu kahteen vastakkain sijoittuvaan riviin Kontokinkkadun ja Jokimiehenkadun väliin, siten että kaksi rivin viimeistä tonttia rajautuu viereiseen lähivirkistysalueeksi kaavoitettuun alueeseen. Kunkin tontin (AO-1) 47299/2-9 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 160 k-m². Yhteensä tonteilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinrakennusoikeutta 1 280 k-m².

Kortteli 47306 sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisesti lähivirkistysalueeksi kaavoitetun puistoalueen reunassa siten, että kaikki sen tasakoiset tontit asettuvat yhteen riviin. Tonttien piha-alueet avautuvat siten lähivirkistysalueen suuntaan. Kunkin erillispientaloalueen tonttien (AO-1) 47306/1-9 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 124 k-m². Yhteensä tonteilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinrakennusoikeutta 1 125 k-m².

Korttelin 47305 alueella on aiemmin sijainnut Myllypuron huippu- ja varalämpökeskuksen polttoainesäiliöitä, jotka on poistettu alueelta. Tähän lisäksi korttelissa 47305 ja korttelin 47305 tonttien 5-7 alueella on sijainnut edellä mainitun säiliöalueen muuri, joka on purettu alueelta. Kyseisten tonttien maaperässä saattaa kuitenkin sijaita tähän liittyvää rakennusjätettä.

Korttelin 47306 tonttien 8 ja 9 alueeseen kohdistuu lyhytaikainen 31.12.2021 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus, joka tulee ottaa huomioon tontin toteutuksen yhteydessä.

Tonttien (AO-1) 47306/9 alueeseen kohdistuu maanalainen liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja varten rakennettu tunneli. Tunnelin alueella ei kalliota saa louhia siten, että tunnelille aiheuttaa haittaa. Lisäksi tonttien 47306/6-9 alueelle sijoittuu vanha vesijohto, joka tulee ottaa huomioon tonttien rakentamisessa.

Edellä mainittujen tonttien alueelle on mahdollista rakentaa ns. townhouse -tyyppistä omatonttista rakentamista, jossa rakennukset rakennetaan joko kiinni toisiinsa tai rakennusten välit ovat hyvin kapeat. Tonttien luovutuksen osalta on pohdittu mahdollisuutta luovuttaa tontteja ammattimaiseen rakentamiseen useampien 1-4 tontin ryhmissä tai vaihtoehtoisesti yhdistämällä joitakin tontteja isommaksi kokonaisuudeksi.

Korttelin tontit 47299/2-9 on varattu vuoden 2014 asuntotonttien yleisen varauskierroksen päätöksenteon yhteydessä erillisesti järjestettävää ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten.

Tontteja (AO-1) 47296/1-14, 47299/2-9 ja 47306/1-9 esitetään luovutettavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ammattimaiseen rakentamiseen ja/tai ryhmärakentamiseen kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Samassa yhteydessä tullaan tonttien (AO-1) 47299/2-9 osalta vuoden 2014 asuntotonttien varauspäätöksessä tehty varaus päättämään.

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

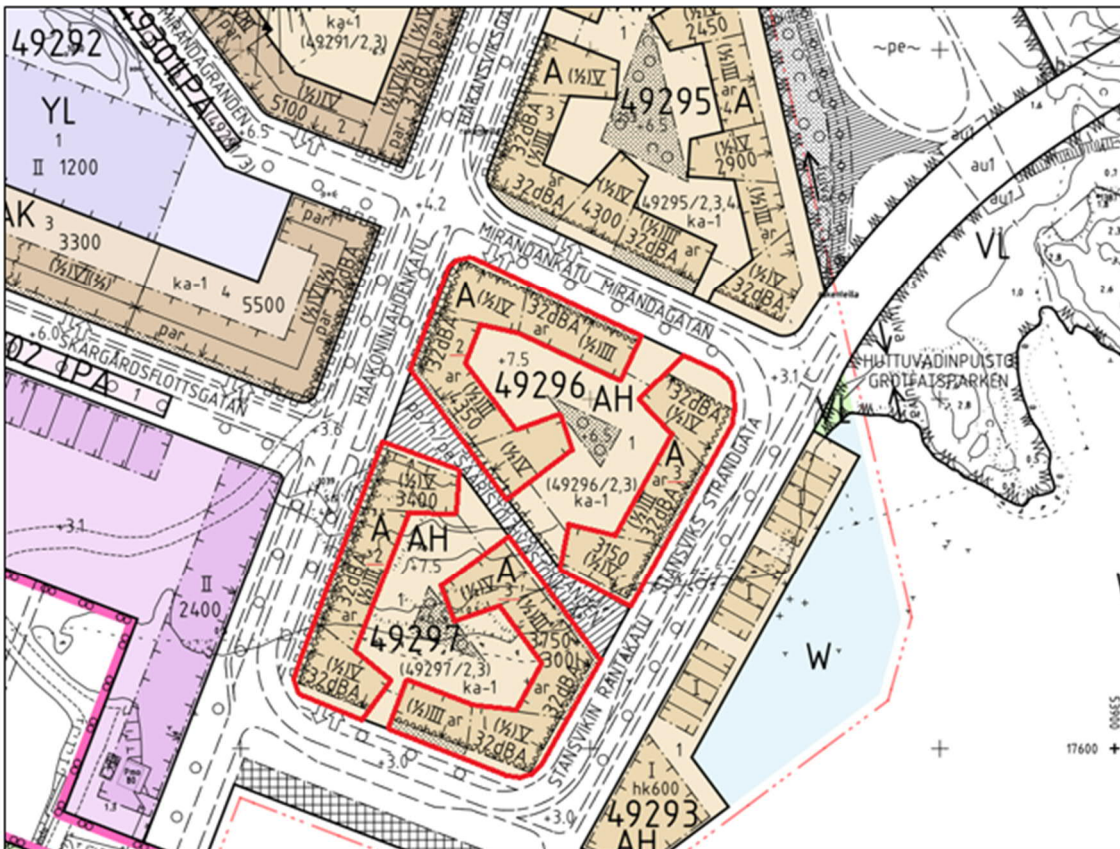
Laajasalon Kruunuvuorennan Haakoninlahti 2 alueelle on laadittu asemakaava nro 12130. Asemakaava on hyväksytty 9.20.2013 ja se on tullut lainvoimaiseksi 22.11.2013.

Kaavan tavoitteena on luoda alueesta korkeatasoinen, merellinen asuinalue. Kaavassa alueen asuinkortteleista, kaduista ja puistoista on pyritty muodostamaan viihtyisiä ja vaihteleva asuin ympäristö.

Alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Kaavaan merkityt asuinkorttelit sijoittuvat keskeisesti Stansvikinrantakadun ja Saaristolaivastonkadun sekä Haakoninlahdenpuiston rajaamalle alueelle. Pääosalle aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppejä sekä suuria yhteispihoja. Kerrostalokorttelialueen läpi kulkee pyöräily- ja jalankulkuyhteys, jonka päätteenä on suurkorttelin sisäosaan silokallioiselle tontille sijoittuva päiväkotä.

Alueen palvelut sijaitsevat pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella Kruunuvuorenrannan keskuksessa. Kaupallisia palveluja on kaava-alueelle sijoitettu linja-auton päätepysäkin viereisen viisikerroksisen rakennuksen pohjakerrokseen sekä Haakoninlahdenpuistoa sivuavan terassitalon katutasoon.

Alueelle on tavoitteena toteuttaa 89 200 k-m² asumista, 2 400 k-m² toimitilaa sekä 1 200 k-m² kokoinen omalle tontille sijoittuva päiväkotä.



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2 alueen asemakaavasta nro 12130. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit 49296/2 ja 3 (A) sekä 49297/2 ja 3 (A)

Alueella Haakoninlahden itäpuolelle on kaavoitettu kolme asuinrakennusten korttelia 49295 - 49297 siten, että niiden rakennusalat muodostuvat kolmikerroksisesta rivitalojalustasta, josta nousee viisikerroksisia lamelliosia. Näiden kortteleiden pistetalomaiset lamellit kapenevat ja työntyvät kortteleiden sisäosiin. Kortteleiden sisäpihat on nostettu kannelle, siten että niiden alle on mahdollista sijoittaa tontteja palveleva pysäköinti. Kolmikerroksisen rakennuksen asunnoille on mahdollista järjestää asuntokohtaiset autopaikat asuntojen yhteyteen.

Kortteleiden keskellä sijaitsevat piha-alueet on tarkoitus toteuttaa viereisiä tontteja palvelevina yhteispihoina. Laajasalon Kruunuvuoren alueella Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit. Mikäli palveluyhtiö perustellusta syystä päättäisi luopua yhteispihatontin toteuttamisesta tulee korttelin asuntotonttien tällöin yhdessä sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 49296 on yksi yllämainituista Haakoninlahden itäpuolelle kaavoitetuista kortteleista. Kortteli muodostuu kahdesta asuinrakennusten korttelialueen tontista (A) 49296/2 ja 3, sekä niiden väliin suojaan jäävästä asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueen tontista (AH) 49296/1. Tontin (A) 49296/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m².

Korttelin Stansvikin Rantakadun puoleiselle sivustalle sijoittuvan asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 49296/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m². Tonttien pysäköinti tulee toteuttaa korttelin yhteiskäyttöisen piha-alueen kannen alaisena.

Kortteli 49297 sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. Korttelin sijainti lähellä merta mahdollistaa kauniiden merellisten näkymien avautumisen tonteilta. Korttelissa sijaitsee vastaavasti korttelin 49296 tavoin kaksi asuinrakennusten korttelialueen tonttia (A) 49297/2 ja 3. Tonttien väliin suojaan jää asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialueen tontti (AH) 49297/1. Asuinrakennusten korttelialueen tontin (A) 49297/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 400 k-m². Stansvikin Rantakadun puoleiselle sivulle sijoittuu asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 49297/3, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 750 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa 300 k-m².

Kortteleiden 49296 ja 49297 hyvän merellisen sijainnin vuoksi tontteja (A) 49296/2 ja 3 sekä (A) 49297/2 ja 3 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Kortteli 49296 luovutetaan myymällä käypään arvoon ja kortteli 49297 luovutetaan kynnysraha-menettelyllä vuokraamalla.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

www.hel.fi