



§ 608

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (tontit (AK) 29088/3, (A) 33398/2 ja (AK) 33375/5)

HEL 2023-012825 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 29088/3 varauksensaajaksi SSA Rakennus Oy:n (Y-tunnus 2551984-5) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga, pinta-ala noin 4 670 m², rakennusoikeus 1 700 + 2 800 k-m²),
- varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut.
- Kaupunki myy myöhemmin tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle vähintään 300 000 euron kauppahinnasta liitteen 4 mukaisten erityisten varausehtojen ja liitteen 9 rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 33398/2 varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 2 mukainen tontti (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi, pinta-ala 4 186 m², rakennusoikeus 4 700 k-m²).
- varauksessa noudatetaan liitteen 5 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut”.

C



Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää liitekartan 3 mukaisen tontin (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo, pinta-ala 3 382 m², rakennusoikeus 4 500 k-m²) jatkuvaan tonttihakuun.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 29088/3
- 2 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 33398/2
- 3 Kaava- ja sijaintikartta tontti 33375/5
- 4 Erityiset varausehdot tontti 29088/3
- 5 Erityiset varausehdot tontti 33398/2
- 6 Tonttien yleiset varausehdot
- 7 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 8 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 9 Rakennuksen kauppakirjaluonnos, tontti 29088/3
- 10 Hakuohje
- 11 Arviointitaulukko
- 12 Etelä-Haaga, ehdotus SSA-Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista
- 13 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 14 Kuninkaantammi, ehdotus Välittävät vyöhykkeet
- 15 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
SSA Rakennus Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Liite 1
Liite 4
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9



	Liite 10
	Liite 12
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oulun Rakennusteho Oy	Esitysteksti
	Liite 2
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 10
	Liite 14
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy	Esitysteksti
	Liite 10
	Liite 12
	Liite 13
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Lehto Asunnot Oy	Esitysteksti
	Liite 10
	Liite 15
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 30.1.2023 (71 §) asuintontit (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga), (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi) ja (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään niiden ehdoista ja valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat.

Hakuohje liitemateriaaleineen julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 10.3.2023 ja haku alkoi 1.6.2023. Hakuajan päättymiseen 31.8.2023 mennessä saatiin yhteensä neljä ehdotusta. Etelä-Haagan tonttiin kohdistui kaksi ehdotusta, Kuninkaantammen tonttiin yksi ja Honkasuon tonttiin yksi ehdotus.

Varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, mutta ehdotuksella tulee olla uutuusarvoa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman periaatteiden mukaisesti. Tonttivaraukset perustuvat Kehittyvä kerrostalo -



tonttihaussa saatuihin hakemuksiin ja niiden liitteisiin sekä käytyihin neuvotteluihin.

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon esitetään varattavaksi SSA Rakennus Oy:lle Etelä-Haagasta tontti 29088/3 ja Oulun Rakennusteho Oy:lle Kuninkaantammesta tontti 33398/2. Varauksia esitetään 31.12.2025 saakka.

Honkasuolta tonttia 33375/5 ei esitetä varattavaksi. Tontti esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun.

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

Tontit luovutetaan myöhemmin pitkäaikaisesti vuokraamalla. Hakuohjeessa tonteille on ilmoitettu indikaatiiviset rakennusoikeuden hinnat euroa/k-m². Vuokrahinnat tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Haagan tontilla 29088/3 sijaitseva suojeltu rakennus myydään vähintään 300 000 euron kauppahinnasta liitteen 4 erityisten varausehtojen ja liitteen 9 rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle.

Esittelijän perustelut

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on perustettu vuonna 2009 ja siinä on ollut mukana yli 40 hanketta. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialta. Ohjelmalla pyritään muun muassa esikaupunki- ja kaupunkiuudistusalueiden asumisen laadun kehittämiseen.

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) uudistaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa siten, että jatkuvan haun sijaan järjestetään vuosittain Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku. Kaupunginhallitus varaa tontit haun järjestämistä varten ja valtuuttaa samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään tontinvarauksista ja niiden ehdoista. Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestettiin ensimmäisen kerran vuonna 2022.

Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) varata asuintontit (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga), (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantam-



mi) ja (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo) Kehittyvä kerrostalo - tonttihakua varten. Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan tonteille varaajat/toteuttajat ja päättämään varaus-ten ehdoista.

Edelleen kaupunginhallitus päätti, että tontilla 29088/3 sijaitseva vanha sr-2 -merkinnällä suojeltu rakennus myydään kiinteään hintaan ja että hinta ilmoitetaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun materiaaleissa. Kaupunginhallitus päätti, että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.

Vuoden 2023 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku

Kaupunki järjesti nyt käsiteltävänä olevasta Kehittyvä kerrostalo - tonttihausta 2.3.2023 Teams-infon. Infoon osallistui noin 85 henkilöä. Haettavat tontit, hakuohje liitteineen julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 10.3.2023. Hakuaineistoja täydennettiin 18.4.2023 ja 9.5.2023.

Hankeideoita oli mahdollisuus sparrata Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa 31.5.2023 saakka.

Työryhmälle oli mahdollista esittää kysymyksiä 15.6.2023 saakka. Kysymyksiä tuli kolme. Kysymyksiin vastattiin Kehittyvä kerrostalo - tonttihaun sivulla 30.6.2023 mennessä hakuohjeessa ilmoitetun mukaisesti.

Varsinainen haku-aika alkoi 1.6.2023, kun hakulomake julkaistiin verkkosivuilla. Haku päättyi 31.8.2023.

Kehittämisteemoja ei määritelty etukäteen ja ideoita sai esittää vapaasti.

Arviointiperusteet

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä päätti kehittää arviointia ensimmäisen Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun kokemusten perusteella.

Arviointi oli kaksivaiheinen.

Arvioinnin peruskriteerit olivat:

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen.
2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.



Peruskriteereiden tuli täytyä, jotta arviointiryhmä pisteytti ehdotuksen laatukriteerien perusteella.

Laatukriteereitä olivat:

1. Ehdotuksen uutuusarvo on merkittävä asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
2. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen.
3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat ovat toimivia.
4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset).

Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0 - 5. Kohdan 1, ehdotuksen uutuusarvolle annettiin painoarvo x 2. Laatukriteerien korkein mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Edellytettiin, että varauksensaajalla tulee olla käytettävissään tontin rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset sekä, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

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

Parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjien (varaustensaajien) kanssa käytiin tontinvarausneuvottelut tontit-yksikön johdolla. Neuvotteluihin osallistui myös asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat sekä Etelä-Haagan tontin osalta asiantuntija kaupunginmuseosta.

Varaustensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin.

Hakuohje on liitteenä 10 ja arviointitaulukko on liitteenä 11.

Arviointiryhmä

Kohdekohtaiset arviointiryhmät muodostuivat Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja ko. alueen projektinjohtajasta ja asiantuntijoista asema-kaavoitus- ja rakennusvalvontapalveluista (myöh. arviointiryhmä). Etelä-Haagan tontin suojellun rakennuksen osalta arviointiin osallistui myös Helsingin kaupunginmuseon asiantuntija. Arviointiryhmien kokoonpanot ja asiantuntijat ilmenevät arviointimuistioista.

Tontit, hankeideat ja arviointi



Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun päättymisaikaan 31.8.2023 kello 15 mennessä saatiin yhteensä neljä ehdotusta. Etelä-Haagan tonttiin kohdistui kaksi ehdotusta. Kuninkaantammen tonttiin kohdistui yksi ehdotus. Honkasuon tonttiin kohdistui yksi ehdotus.

Arviointiryhmä arvioi ehdotukset alueittain. Ehdotusten esittäjät ovat saaneet oman ehdotuksensa kirjallisen arvioinnin.

Parhaimmiksi arvioitujen eli varaustensaajien ehdotusten arviointimuisiot ja hakemukset alueittain ovat liitteinä 12 ja 14. Arviointimuisioista ilmenevät ehdotusten arviointikriteereihin perustuva yleisarvostelu ja pisteytys.

Ehdotusten, jotka eivät johda tontinvaraukseen, arviointimuisiot ja hakemukset ovat alueittain liitteinä 13 ja 15 (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 20 k.).

Arviointiryhmä arvioi ja pisteytti ehdotukset asiantuntemusalansa perusteella.

Haaga, Etelä-Haaga, tontti 29088/3

Asemakaava- ja tonttitiedot

Haagaan, Etelä-Haagan Steniuksentie 14 ja 20 on laadittu asemakaavan muutos nro 12463. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 10.10.2018 ja se on saanut lainvoiman 15.1.2021. Kaava-alueella sijaitsee ohjeellinen kaavatontti 29088/3. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontilla sijaitsee Helsingin kaupungin omistama vanha suojeltu rakennus, jonka ottaminen uudestaan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta. Rakennuksen kerrosala on noin 1 685 m² ja kokonaisala noin 1 843 m².

Koulurakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa kolme uudisrakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2 800 k-m².

Suojeltu rakennus on vanha Haagan kansakoulu, joka on valmistunut vuonna 1928. Alkuperäistä rakennusta on laajennettu vuonna 1948. Rakennukseen on tehty myös korjauksia ja muutoksia vuosien varrella. Kansakouluna rakennus toimi vuoteen 2006 saakka, jolloin se otettiin Helsingin Pelastuslaitoksen Pelastuskoulun käyttöön. Tyhjillään, lukuun ottamatta satunnaiskäyttöä, rakennus on ollut vuodesta 2014 alkaen.

Asemakaavan muutoksella nro 12463 rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja arvokkaimpia sisätiloja.



Kaavaratkaisussa rakennukseen voidaan sijoittaa asumisen lisäksi tai sijaan myös lähipalveluja-, majoitus-, kahvila-, myymälä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui kaksi hakemusta/ehdotusta:

- SSA Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista / SSA Rakennus Oy
- Steniuksen yhteisöllinen kortteli / VRP Etelä-Suomi Oy

Molempien ehdotuksen arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja ne pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Parhaimmaksi arvioitiin SSA Rakennus Oy:n ehdotus ”SSA Konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista”. Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 20 pistettä. SSA Rakennus Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Ehdotuksen kehittämisteemoina esitettiin osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku ja rakennejärjestelmä, joka mahdollistaa asukkaan, rakennuksen ja alueen koko elinkaaren muutostarpeiden toteuttamisen vaivattomasti, kustannustehokkaasti sekä ympäristöystävällisesti.

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi asemakaavan mukaisesti kolme uudisrakennusta sekä asuntoja suojeltuun rakennukseen.

Tontille rakennettaisiin SSA Konseptin mukaisia yksilöllisiä koteja, jotka tuovat asukkaille ja omistajille lisäarvoa muuntojoustavalla rakennejärjestelmällä. Osallistavassa asuntosuunnittelussa asukas pääsee toteuttamaan toiveidensa mukaisen asunnon.

Uudisrakennuksissa on 1 - 4 asuntoa kerrosta kohden. Käytettävä rakennejärjestelmä mahdollistaa toisistaan poikkeavat päällekkäiset asunnot. Keittiöt ja kylpyhuonemuodulit on mahdollista sijoittaa vapaasti asunnoissa. Rakennejärjestelmä mahdollistaa muutokset rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Suojeltu rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Asunnot toteutetaan samalla konseptilla kuin uudisrakennukset. Lisäksi tutkitaan painovoimaista ilmanvaihtoa pääasiallisena ilmanvaihtojärjestelmänä. Rakennukseen sijoitetaan myös taloyhtiön yhteistiloja.

Arviointiryhmä arvioi ehdotuksen uutuusarvosta muun ohella, että ehdotuksen tekniset ratkaisut mahdollistavat merkittävän muuntojoustavuuden rakennuksen elinkaaren aikana. Muuntojoustavuus on yhdistetty vähähiilisyyden teemaan. Ehdotuksessa esitetty pilarilaattarunko ja



asennuslattia eivät ole tyypillisiä ratkaisuja asuntorakentamisessa. Osallistava asuntosuunnittelu mahdollistaa oman asumistarpeen mukaisen kodin.

Ehdotuksen ”SSA Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista” arviointimuistio ja hakemus ovat liitteenä 12.

Todetaan, että osallistavan asuntosuunnittelun toteutuminen hankkeessa suunnitellusti on tärkeää. Tämä saattaa edellyttää varausajan ja muiden liitteen 4 erityisten varausehtojen mukaisten määräaikojen jatkamista.

Kaarela, Kuninkaantammi, tontti (A) 33398/2

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaarelan Kuninkaantammeen Etelärinteän alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12166. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 28.8.2013 ja se on saanut lainvoiman 11.10.2013. Kaava-alueella sijaitsee tontti 33398/2. Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontilla on asuinrakennusoikeutta 4 700 k-m².

Tontilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Asemakaavan mukaisesta asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Asemakaava sallii luhtikäytävien, viherhuoneiden ja lasikuistien rakentamisen asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui yksi hakemus/ehdotus:

- Välittävät vyöhykkeet / Oulun Rakennusteho Oy

Ehdotuksen arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja ehdotus pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 21 pistettä. Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Ehdotuksessa tarkastellaan, miten pientaloasumiseen liitettäviin toiveisiin voitaisiin vastata uudella tavalla urbaanissa kerrostalokorttelissa. Ehdotuksen kehittämisteemoina tutkitaan, miten kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone toimivat välittävinä vyöhykkeinä ker-



rostalokorttelissa mahdollistaen asteittaisen siirtymän yksityisen ja julkisen sekä sisä- ja ulkotilan välillä. Lisäksi ehdotuksessa tutkitaan lämpimän viherhuoneen tuomia mahdollisuuksia monikäyttöisyyteen. Monikäyttöisyyttä tarkastellaan ehdotuksessa asuntopihan ja viherhuoneen tapauksessa siitä näkökulmasta, millaiset suunnitteluratkaisut tarjoavat asukkaalle monipuolisimmat mahdollisuudet muuttaa tiloja omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi 57 asuntoa. Pienimmät asunnot ovat kaksioita ja suurimmat 6 huoneen asuntoja. Kaikkien asuntojen keskipinta-ala on noin 69 h-m² ilman ehdotuksen mukaisia viherhuoneita.

Arviointiryhmä arvioi ehdotuksen uutuusarvosta muun ohella, että sisä- ja ulkotilojen yhdistäminen sekä pientaloasumisen elementtejä tuodaan osaksi kerrostaloasumista uudenaikaisella tavalla. Välittävien vyöhykkeiden ideaa on kehitetty monipuolisesti ja uskottavasti. Lasiseinäinen huone nähtiin tilallisesti tavanomaista umpiseinäistä asuinhuonetta kiinnostavampana ja tuovan valoa asunnon sisätilaan sekä avaavan näkymiä. Viherhuoneiden käyttötarkoitus voi vaihdella asukkaiden tilatarpeiden mukaan. Ehdotuksessa on mietitty monikäyttöisyyttä ja tilajoustavuutta erityisen ansiokkaasti. Piha-alueen suunnittelu nähtiin innovatiivisena.

Ehdotuksen ”Välittävät vyöhykkeet” arviointimuistio ja hakemus ovat liitteenä 14.

Todetaan, että asemakaavassa sallitaan mm. viherhuoneiden rakentaminen asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta. Ehdotuksessa viherhuoneet rakennettaisiin kaavan mukaisen kerrosalan lisäksi. Ehdotuksen mukaiset viherhuoneet ovat kuitenkin tavanomaisesta poikkeavia ja TOPTEN-viherhuonekortin tulkinnot eivät ole tässä tapauksessa täysin soveltamiskelpoisia. Ehdotuksen mukaisen viherhuoneiden toteuttaminen saattaa vaatia asemakaavoituksen poikkeamispäätöksen erityisesti asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osalta.

Kaarela, Honkasuo, tontti (AK) 33375/5

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaarelan Honkasuontien alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12540. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10.11.2021 ja se on saanut lainvoiman 5.1.2022. Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee myös tontti 33375/5. Tontti kuuluu asuin- ja kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 500 k-m².



Asemakaavamääräysten mukaan rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tontilla uusiutuvaa energiaa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Tonttia palveleva asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui yksi hakemus/ehdotus.

- Vahvasti vastuullinen puukerrostalo / Lehto-Asunnot Oy

Arviointiryhmä arvioi, etteivät peruskriteerit täyty ehdotuksen osalta ja ehdotusta ei pisteytetty. Ehdotuksen arviointimuistio ja hakemus liitemateriaaleineen ovat liitteenä 15 (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 20 k.). Honkasuon tontin 33375/5 osalta ei edetty tontinvarausneuvotteluihin.

Tontille ei esitetä varauksensaajaa. Esittelijä esittää, että tontti siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä totesi ensimmäisen vuonna 2022 järjestetyn Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun kokemuksiin perustuen, että hakijoiden ja arvioinnin kannalta on tarkoituksenmukaisempaa määritellä kullekin tontille sallittavat hallinta- ja rahoitusmuodot jo etukäteen.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) varauspäätöksen yhteydessä seuraavasti:

- Tonteille 29088/3 ja 33375/5 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Tontille 33398/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja tai valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

Tontti 29088/3 varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti 33398/2 esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset



Hakuohjeen liitteessä 2 Tonttikohtaiset erityiset varausehdot ja liitteessä 3 Tonttien yleiset varausehdot määriteltiin perheasunto- ja keskipinta-alojen vähimmäisvaatimukset haettaville tonteille.

Tontilla 29088/3 tulee suojellun rakennuksen osalta noudattaa tavanomaisia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- Asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muun muassa perheasuntojen määrän lisäämiseksi täydennysrakentamisalueilla tulee uudisrakennusten osalta noudattaa:

- Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
- Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja erikokoisia asuntoja.
- Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Tontilla 33398/2 tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaista huoneistojakaumaa ja huoneistokokoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Asemakaavan muutoksen nro 12166 mukaan asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (2 makuuhuonetta tai enemmän) sekä tavanomaisten varausehtojen mukaan näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää Haagasta tontin (AK) 29088/3 varaamista SSA Rakennus Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”SSA Konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2025 saakka. Kaupunki myy myöhemmin tontilla sijaitsevan suojellun rakennuksen varauksensaajalle/tontin vuokralaiselle liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen ja liitteenä 9 olevan rakennuksen kaupunkikirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaarelan Kuninkaantammesta esitetään tontin (A) 33398/2 varaamista Oulun Rakennusteho Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”Välittävät vyöhyk-



keet” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2025 saakka.

Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Esitettyjä ideoita, laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää (laatulupaus), minkä vuoksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään hakemuksissa ja niiden liitteissä ilmoitettuja tavoitteita- ja ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Sitovuus varmistetaan varausehdoin ja myöhempien luovutusasiakirjojen ehdoin. Ehdotusten toteutumista seurataan aluerakentamisprojektien aluetyöryhmien kokouksissa ja Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä.

Varaukset toteuttavat kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaukset perustuvat hakemusten ja niiden liitteiden tietoihin sekä käy-tyihin neuvotteluihin.

Kaarelan Honkasuon tontille (AK) 33375/5 ei esitetä varauksensaajaa. Tontti esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun.

Varausehdot

Tontinvarauksissa noudatettaisiin erityisiä tontinvarausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Maanvuokraa peritään vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta.

Tonteille on tilattu arviokirjat (Etelä-Haaga: CBRE sekä Kuninkaan- tammi, Honkasuo: Retta) tonttien indikaatiivisten vuokrahintojen määrit-



telemiseksi. Tonttikohtaiset indikatiiviset rakennusoikeuden yksikköhinnat euroa/k-m² on ilmoitettu hakuohjeessa.

Tontin 29088/3 indikatiivinen yksikköhinta on 1 100 euroa/k-m². Tontin maanvuokraa olisi mahdollista alentaa kertaluonteisella maksusuorituksella eli nk. maanvuokran ennakkomaksulla, joka voi olla korkeintaan 1/3 tontin arvosta.

Tontin 33398/2 indikatiivinen yksikköhinta on 750 euroa/k-m².

Em. hinnat tarkistetaan ja vahvistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

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

Tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen myyminen

Helsingin kaupunki omistaa tontilla 29088/3, osoitteessa Steniuksentie 14, Helsinki, sijaitsevan suojellun rakennuksen.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §), että tontilla 29088/3 sijaitseva rakennus myydään kiinteään hintaan ja että hinta ilmoitetaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun hakumateriaaleissa. Edelleen kaupunginhallitus päätti, että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.

Tontit-yksikkö tilasi tontista ja rakennuksesta arviokirjan (CBRE). Rakennuksen kauppahinnaksi on määritetty vähintään 300 000 euroa. Hinnassa on huomioitu rakennuksen kunto ja sijainti.

Kaupunki myy rakennuksen kiinteään hintaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

Tontit-yksikkö tilasi rakennuksesta suppean kuntokatselmusraportin. Kuntokatselmusraportti ei ollut julkisesti nähtävillä, vaan se toimitettiin sähköpostitse erikseen niille toimijoille, jotka pyysivät saada sen.

Tontit-yksikkö tilasi myös rakennuksen laserkeilauksen ja fotogrammetrisen mittauksen, jonka tuloksena saatiin pilvipisteaineisto. Aineisto julkaistiin Cintoo-palvelussa, johon sai käyttöoikeudet pyynnöstä 18.4.2023 alkaen.

Suojeltuun rakennukseen järjestettiin avoimet sisätilojen näytöt 29.3.2023 ja 27.4.2023.

Rakennus myydään tontin 29088/3 varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen ja liitteenä 9



olevan rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Rakennuksen kauppahinta on suoritettava sekä kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa toisin sovita.

Rakennuksen kauppahintaa korotetaan valtiovarainministeriön vuosittain joulukuussa vahvistamalla peruskorolla lisätynä 0,5 %-yksiköllä, vähintään kuitenkin 2 %:n vuotuisella korolla 1.1.2027 alkaen, mikäli kauppakirjaa ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä ja mikäli kaupunki hyväksyy määrääjän pidentämisen.

Kaupunki myy rakennuksen ja vuokraa tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vain siinä tapauksessa, että varauksensaajalla on lainvoimainen rakennuslupa tontille.

Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun koskien tontteja 29088/3, 33375/5 ja 33398/2 sekä päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat (ratkaisemaan haun). Kaupunginhallitus päätti, että tontilla 29088/3 sijaitseva rakennus myydään kiinteään hintaan ja että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaista toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia tontit-yksikön päällikölle seuraavasti: Tontit-yksikön päällikkö päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 29088/3
- 2 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 33398/2
- 3 Kaava- ja sijaintikartta tontti 33375/5
- 4 Eryityiset varausehdot tontti 29088/3
- 5 Eryityiset varausehdot tontti 33398/2



6	Tonttien yleiset varausehdot
7	Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
8	Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
9	Rakennuksen kauppakirjaluonnos, tontti 29088/3
10	Hakuohje
11	Arviointitaulukko
12	Etelä-Haaga, ehdotus SSA-Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista
13	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
14	Kuninkaantammi, ehdotus Väliittävät vyöhykkeet
15	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Maka/Make/MVJ SSA Rakennus Oy	Esitysteksti Esitysteksti Liite 1 Liite 4 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10 Liite 12 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oulun Rakennusteho Oy	Esitysteksti Liite 2 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 10 Liite 14 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy	Esitysteksti Liite 10 Liite 12 Liite 13 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Lehto Asunnot Oy	Esitysteksti Liite 10



21.11.2023

Asia/12

Liite 15

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make
Kaupuginkanslia/Taso