

Perustelumuiستio 2021

Helsinki

Sisällys

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille	4
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	4
Tontti 10672/1 (AK)	5
Tontti 10672/2 (AK)	7
Tontti 10673/1 (AK)	8
Tontti 10673/2 (AK)	9
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri.....	10
Tontit 20079/1-3 (AK)	10
Tontit 20083/1-3 (AK)	12
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö	14
Tontti 28142/5 (AK)	14
Tontti 28300/12 (A), osa tontista.....	16
28. Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö.....	18
Tontti 28222/2 (AK)	18
Tontti 28226/31 (AKS).....	19
28. Oulunkylä, Patola, Patolan kerrostalotontit.....	22
Tontti 28309/9 (AK)	22
Tontti 28309/8 (LPA)	25
33. Kaarela, Honkasuo, Honkasuontie	26
Tontti 33376/2 (AK)	27
Tontit 33428/1 ja 2 (AK).....	28
Tontti 33429/2 (LPA)	29
38. Malmi, Malmin entinen lentokenttä, Nallenrinne	30
Tontti 38238/2 (AK)	30
Tontti 38238/3 (AK)	32
Tontti 38241/1 (AK)	34
Tontti 38241/3 (AK)	36
Tontti 38258/3 (AK)	38
Tontti 38258/4 (AK)	40
41. Suurmetsä, Jakomäki, Jakomäen sydän	42
Tontti 41200/17 (AKS).....	42
46. Pitäjänmäki, Reimarla, Länsi-Reimarlan täydennysrakentaminen	44
Tontti 46147/12 (A).....	45
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio	46
Tontti 49340/1 (AK)	47
54. Vuosaari, Meri-Rastila, Meri-Rastilan itäosa.....	48

Tontit 54118/7 ja 8 (AK).....	48
Tontti 54125/3 (AK)	50
Tontit 54164/1 ja 2 (AK).....	50
Tontti 54210/3 (LPA-1)	51
Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit	53
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	53
Tontit 10672/3 ja 4 (AK).....	53
Tontit 10673/3 ja 4 (AK).....	55
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri.....	56
Tontti 20084/1 (AK)	57
Tontit 20084/2-7 (A)	58
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö	59
Tontti 28310/5 (AK)	60
33. Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää	61
33xxx, asuinrakennusoikeus n. 18 000 k-m ²	61
43. Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, Työnjohtajankadun korttelit	63
Tontti 43084/3 (C)	63
47. Mellunkylä, Kivikko, Kehä I ja Kivikontien liittymä ympäristöineen	65
Tontti (AK) 47079/5	65
Tontti 47081/1 (LPA)	66
54. Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli.....	66
Kortteli 54179	67

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut esitettäville varauksille

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2021 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, Sompasaari, Nihti

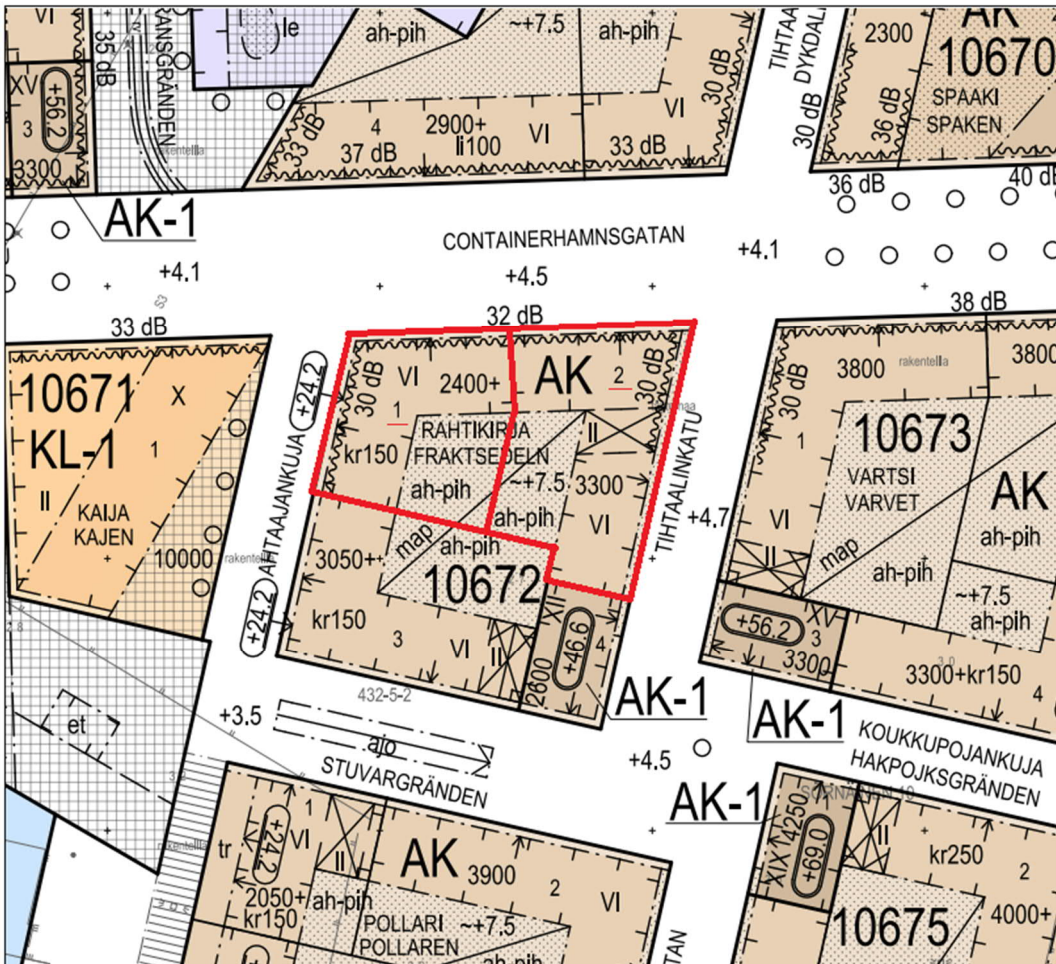
Sörnäinen, Kalasataman Nihdin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.11.2019 ja se on saanut lainvoiman 22.1.2020.

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 erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien johdosta markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilu on mahdollisesti alueen autoilua vähentävä toimenpide.

Kaava-alueella sijaitsevat myös asuinkerrostalojen korttelialueen tontit 10672/1 ja 2 sekä 10673/1 ja 2.



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

Tontti 10672/1 (AK)

Yksi Nihdin alueelle kaavoitetusta kymmenestä asuinkerrostalojen korttelista on kortteli 10672. Kortteli sijoittuu Nihdin kaava-alueen alkupäähän rajautuen pohjoisivultaan kaavaillun Merihaansillan jatkeena toteutettavan Konttisatamankadun varteen. Tontilta ei ole suoraa näkymää merelle. Tontti (AK) 10672/1 rajautuu Ahtaajankujan ja Konttisatamankadun kulmaan. Tontin yhteiskäyttöinen piha-alue jää sitä ympäröivien 6-kerroksisten ja 12-kerroksisen rakennusten suojaan katumelulta. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 400 k-m². Tämän lisäksi tulee tontille toteuttaa vähintään 150 k-m² liiketilaa.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Vauruksensaajan 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 10672/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia myös tähän liittyvistä tonttien 10672/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi tontin pohjoisosaan kohdistuu vanhaa johtotietoa koskeva merkintä hylätyn ja poistetun SAL-johdon osalta.

Tonttia 10672/1 on hakenut mm. Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse.

Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse (HSBS-säätiö) eli Helsingin ruotsalainen asuntosäätiö on perustettu vuonna 1955. Säätiön perustajina toimi 18 suomalais-ruotsalaista yhdistystä ja yritystä joiden toiminnan visiona oli "edistää ruotsinkielisen väestön asumista". Nykyään säätiön tarkoituksena on parantaa asuinoloja pääkaupungissa. Vuosien 1957 ja 1970 välillä säätiön nimiin rakennettiin yli 20 ns. "Ruotsalaista taloa". Nykyään kerrostalot omistaa säätiö. Säätiön päätoimialana on omistaa asunto-osakeyhtiöitä. Hakemuksessaan Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse on esittänyt toimintaideologiansa mukaisesti tavoitteeksi toteuttaa kohteeseen Valtion asuntorahaston tukemia vuokra-asuntoja, jotka suunnattaisiin vähävaraisille perheellisille ja nuorille aikuisille.

Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella HSBS-säätiö on sitoutunut yhdessä Rakennusliike Haahtela-rakennuttaminen Oy:n kanssa pilotoimaan kohteessa Haahtela-kehitys Oy:n 10 vuoden kehitystyön tuloksena syntyneitä Haahtela TVD® simulaatiomallia kohteen hiilijalanjalan tavoitteen asettamiseen, mittaamiseen ja ohjaamiseen.

Kyseinen ohjelmisto on rakentamisen saralla täysin uniikki antaen rakennuttajalle mahdollisuuden reaaliajassa seurata hankkeen hiilijalanjalan sekä simuloida sitä. Tällä mahdollistetaan hankkeen ohjaus jo suunnitteluvaiheessa matalan hiilijalanjalan ratkaisuihin.

Uusi hiilijalanjälkisimulaatio luo edellytykset kiinteistön koko elinkaaren hiilijalanjalan arviointiin ja hankekohtaiseen tavoitteen asettamiseen jo ennen rakennuksen suunnittelua tai rakentamisen aloittamista.

Haahtela TVD® simulaatiomalli laatii rakennuspaikan, rakennuksen käyttötarkoituksen ja ominaisuusvaatimusten perusteella rakennuksesta täydellisen mallin kaikkine rakennusosineen. Suunnittelun ja rakentamisen edetessä mallia muutetaan suunnitelmien ja valittujen rakennusosien mukaiseksi. TVD® mallilla voidaan myös simuloida eri suunnittelu- ja rakennusosavaihtojen vaikutusta rakennuksen hiilijalanjalan. Hanke on sitoutunut toteuttamaan kohteen mallin

mukaisesti. Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse on käytyjen neuvottelujen yhteydessä lupautunut raportoimaan kohteen osalta simulaattorimallin käytöstä saaduista tuloksista hankkeen suunnittelun ja toteutuksen osalta.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella vähävaraisten perheiden ja nuorten aikuisten asumismahdollisuuksien parantamiseksi sekä kaupungin ilmastomuutosta torjuvien tavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 10672/1 esitetään varattavaksi Helsingfors Svenska Bostadsstiftelsselle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haun yhteydessä.

Tontti 10672/2 (AK)

Kortteliin 10672 sijoittuu myös asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 10672/2. Tontti 10672/2 (AK) sijaitsee Konttisatamankadun ja Tihtaalinkadun kulmauksessa vastapäätä tonttia 10672/1. Tontin yhteiskäyttöinen piha-alue sijoittuu ympäröivien rakennusten suojaan katumelulta. Tontin (AK) 10672/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m².

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varausensaajan 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 10672/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia tähän liittyvistä tonttien 10672/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi tontin pohjoisosaan kohdistuu vanhaa johtotietoa koskeva merkintä hylätyn, poistetun SAL-johdon osalta.

Yksi tonttia 10672/2 hakeneista toimijoista on Kilo Invest Oy.

Kilo Invest Oy on vuonna 2016 toimintansa aloittanut pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa asuntorakennushankkeisiin keskittynyt rakennuttajayhtiö. Hakemuksen mukaan yhtiö toteuttaa vuosittain noin 100 asuntoa omistus- ja vuokrakäyttöön. Asunnot on suunnattu omistus- ja vuokrakäyttöön yksityisille sekä yhteiskunnallisille toimijoille. Kilo Invest Oy on toteuttanut myös kaksi senioreille suunnattua hanketta pääkaupunkiseudulla. Yrityksen vuoden 2020 liikevaihto oli noin 15,9 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 10,3 miljoonaa euroa. Kilo Invest Oy on hakemuksessaan kuvannut yhteistyötään Betolar Betoni Oy:n kanssa sekä tähän liittyvää uutta teknologiaa. Betolar Oy on teknologiayritys,

jonka innovaatioilla pystytään vähentämään globaalisti betoniteollisuuden CO2 päästöjä jopa 80%. Innovaation sementtiä korvaava kovettava ainesosa muodostetaan käytännössä tuhkasta, jota saadaan kierrätysmateriaalina suomalaisen prosessiteollisuuden jätevirroista.

Kilo Invest Oy ja Betolar ovat sopineet yhteistyöstä, jossa perinteisten betonirunkoisten rakennusten sementti korvataan Betolarin innovaatiota hyödyntävillä geopolymeeriratkaisuilla. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tätä uutta teknologiaa on tarkoitus hyödyntää varauksen kohteena olevan hankkeen toteutuksessa ja näin pilotoida kohteessa uutta menetelmää mahdollisimman kattavalla tavalla. Tähän teknologiaan perustuva asuinrakennus olisi toteutuessaan ensimmäinen kyseiseen teknologiaan perustuva toteutusratkaisu Suomessa.

Kaupungin ilmastonmuutosta torjuvien tavoitteiden edistämiseksi ja uuden hiilijalanjälkeä merkittävästi laskevan kiertotalousteknologiaan pohjautuvan hankkeen toteuttamiseksi tontti (AK) 10672/2 esitetään varattavaksi Kilo Invest Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haun yhteydessä.

Tontti 10673/1 (AK)

Kortteli 10673 rajautuu pohjoisivultaan Konttisatamankatuun muodostaen alueen muiden kortteleiden tavoin umpikorttelin. Korttelin yhteiskäyttöinen sisäpiha sijaitsee sitä ympäröivien rakennusten suojassa tuulelta. Kortteli jakautuu neljään tonttiin, joista korttelin kookkain tontti 10673/1 sijoittuu Tihtaalin- ja Konttisatamankatujen kulmaukseen. Asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK) 10673/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m².

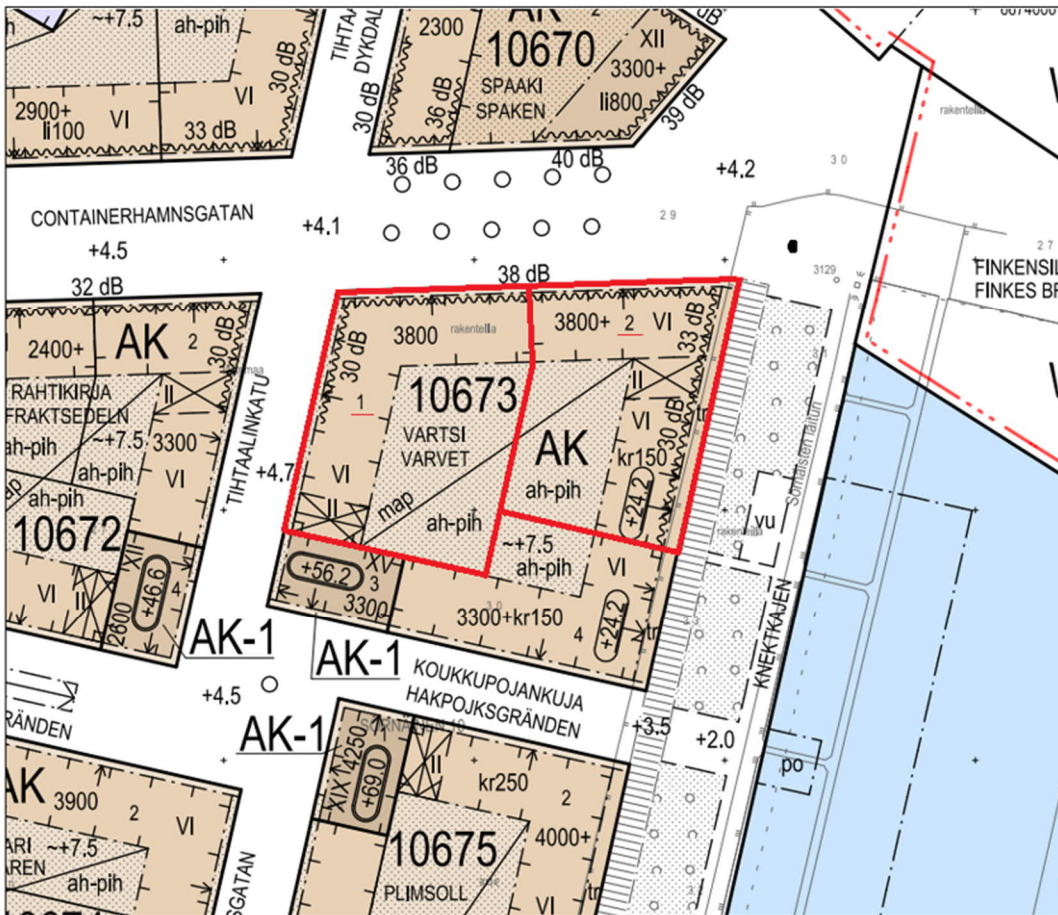
Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti 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 10673/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia myös tähän liittyvistä tonttien 10673/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi tontilla sijaitsee käytöstä poistettu viemärijohto.

Tontin (AK) 10763/1 hyvän sijainnin vuoksi tontti soveltuisi hyvin Helsingin kaupungin asuntotuotannon tarpeisiin. Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoittei-

den toteuttamiseksi tontti (AK) 10673/1 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



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

Tontti 10673/2 (AK)

Tontti (AK) 10673/2 sijaitsee asuinkerrostalojen korttelin pohjoisosassa siten, että sen Nihdinlaiturin suuntaiselta itäisivulta avautuu vapaa näkymä kohti Sompasaarensalmea ja sitä ylittäväksi suunniteltua Flinkensiltaa. Tontin piha-alue sijaitsee suojassa katumelulta korttelia reunustavien rakennusten suojassa. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 150 k-m² liiketilaa.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varausensaajan 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 10673/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia myös tähän liittyvistä tonttien 10673/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi tontilla sijaitsee käytöstä poistettu viemärijohto.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 10673/2 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumis-oikeusasuntojen suunnittelua varten.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

Länsisatamaan, Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12500. Asemakaavan muutos on hyväksytty 16.1.2019 ja se on saanut lainvoiman 12.3.2019.

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppejä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Sen rantoja kiertämään on kaavoitettu tuulelta ja merenkäynniltä suojaavat rantapuistot. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Uutta asuinkerrosalaa alueelle on kaavoitettu yhteensä 94 355 k-m². Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat mm. asuinrakennusten korttelialueet (AK) 20079 ja 20083.

Tontit 20079/1-3 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue 20079 sijaitsee Kanarian-, Barbadoksen-, Samoan- ja Kiribatinkatujen rajaamalla alueella kaava-alueen pohjoisosassa. Korttelin länsipuolen sivulta avautuu vapaa näkymä viereiseen Tulimaanpuistoon sekä Saukonnokanaltaalle. Alueelle kaavoitetut 3-6 kerroksiset rakennukset kehystävät muurimaisesti korttelin reunoja luoden sen sisäpuolelle tuulelta suojaisan piha-alueen. Kortteli jakautuu tonteiksi (AK) 20079/1-3.

Korttelin eteläisimmän tontin 20079/3 Samoankadun puoleinen reuna on kaavassa suunniteltu toteutettavaksi taloyhtiön yhteiseksi tai asuntoihin liittyviksi sisääntulopihoiksi ja edustavaksi sisäänkäyntiympäristöksi. Maantasokerroksen liiketiloihin liittyvät terassit on suunniteltu levittäytyväksi viereiseen katutilaan. Meren läheisyyden vuoksi kohteen suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota ilmasto-olojen rakennustekniikalle asettamiin vaatimuksiin.

Tontti 20079/1 sijaitsee Kanariankadun ja Kiribatinkadun kulmauksessa. Tontin (AK) 20079/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 700 k-m².

Tontti 20079/2 sijoittuu Barbadoksenkadun ja Kanariankadun kulmaan, ja tontilta avautuu avoin näkymä Saukonnokanaltaalle. Tontin (AK) 20079/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 450 k-m², jonka lisäksi kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 150 k-m².

Tontti 20079/3 sijaitsee korttelin eteläosassa rajautuen Barbadoksen- ja Samoankatuihin sekä Kibralttarinkujaan. Tontin (AK) 20079/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 300 k-m², jonka lisäksi kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 300 k-m².

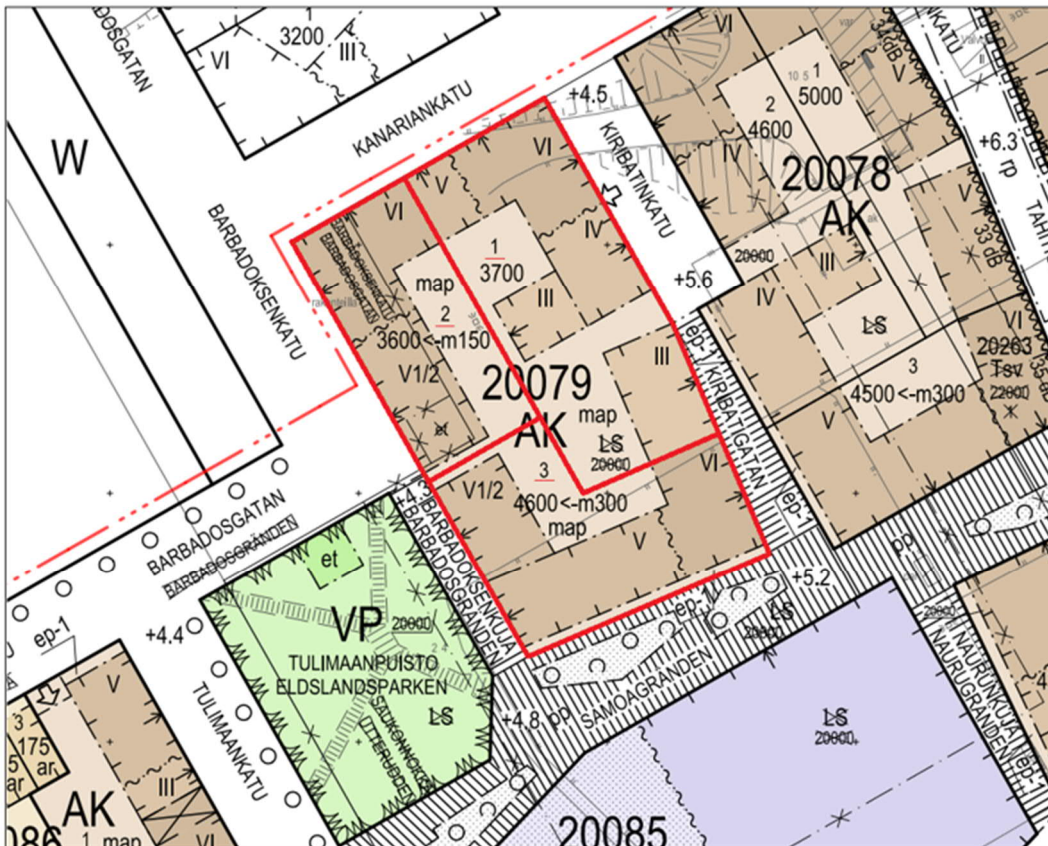
Tontin (AK) 20079/3 alueeseen kohdistuu 31.12.2021 voimassa oleva kaupunkiympäristön maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi koko korttelin 20079 halki kulkee käytössä olevia sähköjohtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tonttien pysäköinti tulee sijoittaa tontin piha-alueen alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tilaan saa lisäksi sijoittaa maanpinnan alapuolelle rakennettaviksi sallittuja tiloja sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Tonttien 20079/1-3 varauksensaajien tulee keskenään sopia pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä periaatteista sekä tähän liittyvien kustannusten jakamisesta. Lisäksi tonttien 20079/1-3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteensovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen. Varauksensaajat ovat myös velvollisia sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Korttelia palvelevat leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja toteuttaa tonttien yhteisinä. Tonttien varauksensaajien tulee yhdessä sopia piha-alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja käytöstä sekä tähän liittyvästä kustannusten jaosta tonttien välillä. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan kaikista piha-alueen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavilla sopimuksilla.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontteja (AK) 20079/1-3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle. Tontit (AK) 20079/1 ja 3 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti (AK) 20079/2 esitetään varattavaksi Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaiturin alueen asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit 20083/1-3 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 20083 sijaitsee Melkinlaiturin alkupäässä siten, että korttelin tonteilta 1 ja 3 on osin vapaa näkymä merelle ja viereiselle satama-alueelle. Korttelia rajaavat Naurukatu, Melkinlaituri, Madeiranaukio sekä Tongankuja. Korttelin pohjoisosaan on kaavoitettu ar-merkinnällä varustettu kaupunkipientaloalueen tai vastaavien kytkettyjen asuinrakennusten rakennusala. Muilta osin kortteli muistuttaa muita alueen umpikortteleita sen 3-7 kerroksisten rakennusten kehystäessä muurimaisesti korttelialueen muita reunoja. Tonttien piha-alue sijaitsee tuulelta suojassa rakennusten keskellä. Kortteli jakautuu tonteiksi (AK) 20083/1-3.

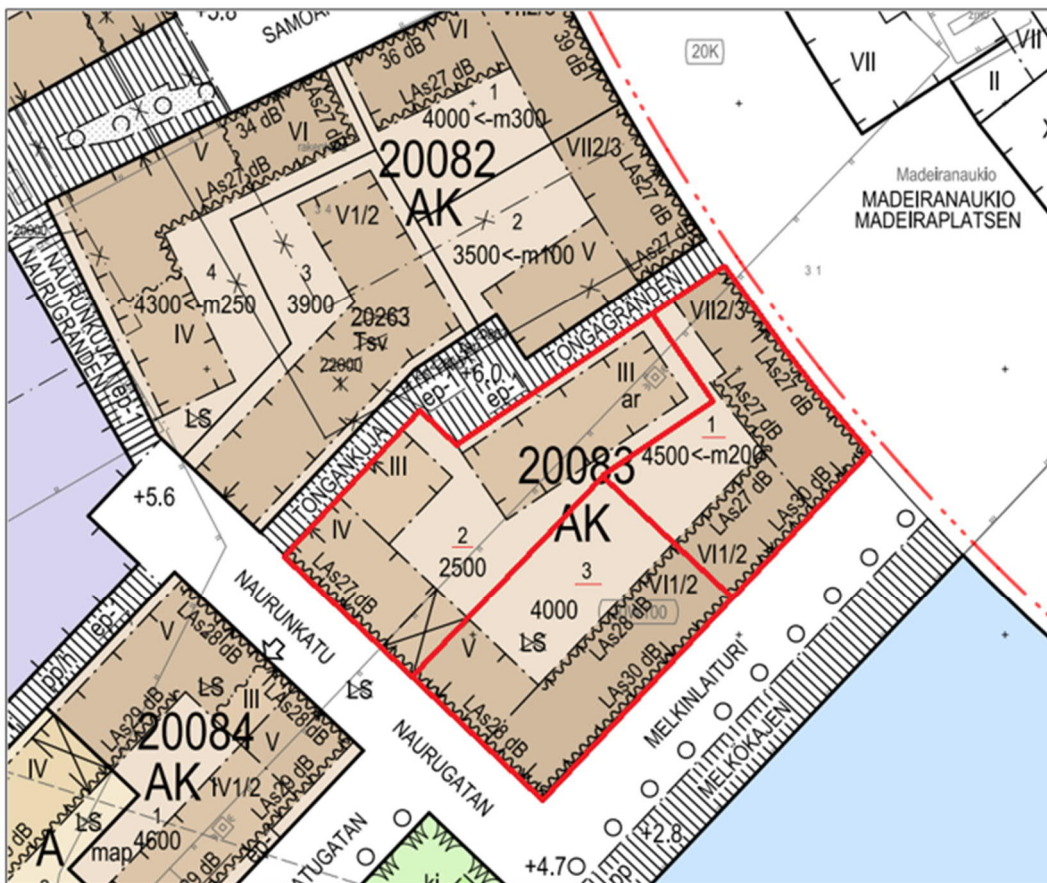
Tontti 20083/1 sijaitsee aivan Madeiranaukion ja Melkinlaiturin kulmauksessa. Tontin (AK) 20083/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 300 k-m², jonka lisäksi kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi vähintään 200 k-m².

Tontti 20083/2 sijoittuu korttelin pohjoisosaan osin vastapäätä tontteja 20083/1 ja 3. Tontin (AK) 20083/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 500 k-m². Tontin alueelle sijoittuu kaavaan ar-merkinnällä varustettu kaupunkipientaloalueen tai vastaavien kytkettyjen asuinrakennusten rakennusala.

Tontti 20083/3 sijaitsee korttelin parhaalla paikalla meren äärellä Naurunkadun ja Melkinlaiturin kulmauksessa. Tontin (AK) 20083/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 000 k-m².

Korttelin alueella sijaitsee käytössä olevia ja käytöstä poistettuja johtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Lisäksi tontin (AK) 20083/2 alueeseen osin kohdistuu 31.12.2021 voimassa oleva kaupunkiympäristön maamassojen varastointia koskeva sopimus, sekä tontin 20083/3 alueeseen kohdistuva Varte Oy:n 31.12.2037 asti voimassa oleva työmaakoppien sijoittamista koskeva maanvuokrasopimus. Kyseiset sopimukset tulee irtisanoa ja päättää hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varauksen kohdetta palvelevat autopaikat Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta kortteliin 20077 rakennettavaan pysäköintitaloon. Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä tarkoista tontikohtaisista autopaikkamääristä.



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaiturin alueen asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Pysäköintitalo toteutetaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n päättämässä aikataulussa. Mikäli mainituissa pysäköintitaloissa ei ole tilaa, järjestetään väliaikaiset autopaikat varauksensaajan kustannuksella muualta. Edellä sanotusta poiketen varauksen kohdetta palvelevat väliaikaiset le-paikat järjestetään kaupungin ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämältä alueelta varauksensaajan kustannuksella.

Korttelia palvelevat leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja toteuttaa tonttien yhteisinä. Tonttien varauksensaajien tulee yhdessä sopia piha-alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja käytöstä sekä tähän liittyvästä kustannusten jaosta tonttien välillä. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan kaikista piha-alueen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontteja (AK) 20083/1-3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle. Tontti (AK) 20083/1 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontit (AK) 20083/2 ja 3 esitetään varattavaksi Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

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, tiiviistä ja elävää katu-ympäristöä, josta Raide-Jokerin pysäkkien kohdalta aukeaa turvalliset viheryhteydet ympäröiville asuinalueille.

Kaavaratkaisun myötä alueen asuntotonttien kerrosala kasvaa 75 740 k-m² ja alueelle arvioidaan tulevan uusia asukkaita noin 1 800. Kaava-alueelta on jo aiemmin varattu tontteja tulevaa rakentamista varten. Kaava-alueelle sijoittuvat myös tontit 28142/5 sekä 28300/12.

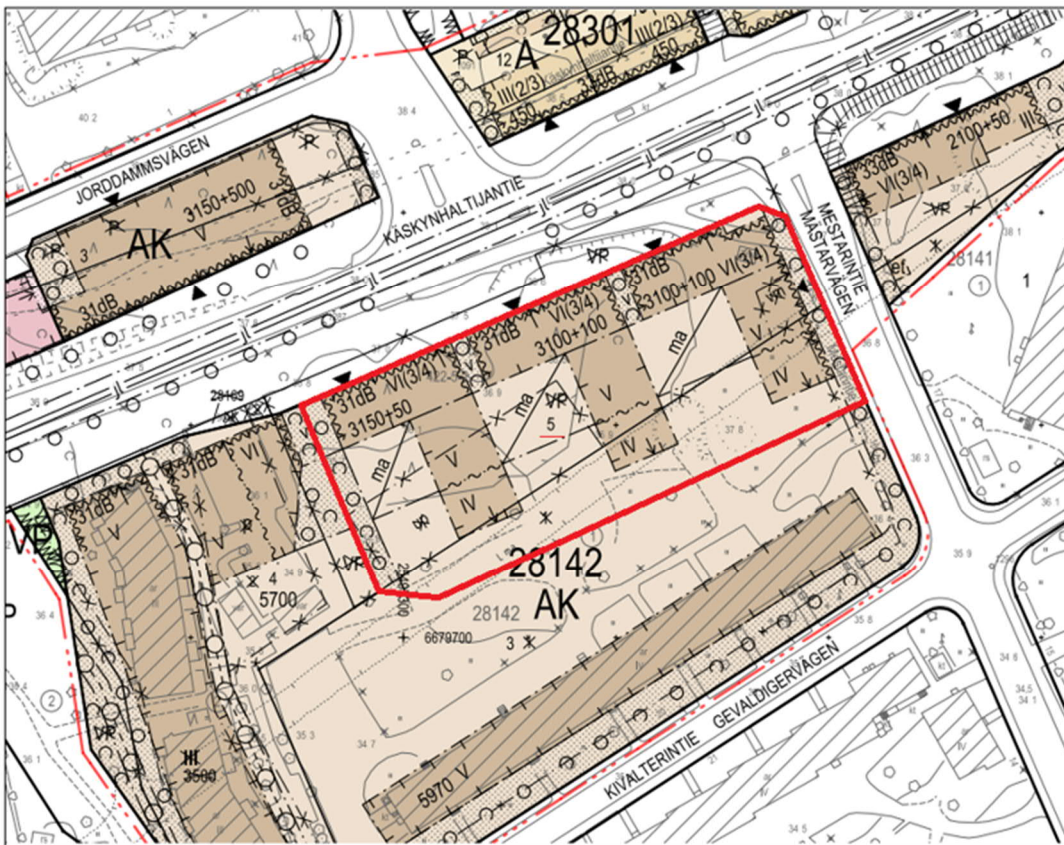
Tontti 28142/5 (AK)

Käs-kynhaltijantien ja Mestarintien kulmauksessa olevalle entiselle puistoalueelle ja osittain asuintontin 28142/1 osalle on kaavassa muodostettu uusi asuin-kerrostalorakennusten korttelialueen tontti (AK) 28142/5. Tontille on kaavassa merkitty kolme L:n muotoista asuin-kerrostalon rakennus-alaa. Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen madaltuen pihalle päin. Tontin pysäköinti tulee sijoittaa pääosin pihakannen alle (vähintään 75 %).

Tontin (AK) 28142/5 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 9 350 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liike- tai toimistotilaa vähintään 250 k-m².

Tontin 28142/5 muodostajakiinteistöön 28142/1 kohdistuu Asunto Oy Helsingin Kivalterintie 20 voimassa oleva maanvuokrasopimus. Tontin haltijan Asunto Oy Helsingin Kivalterintie 20 kanssa on sovittu maanvuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että vuokrasopimus ei jatkossa kohdistu tontin 28142/5 muodostajakiinteistöön 28142/1. Tontin 28142/1 maanvuokrasopimusta tulee näiltä osin muuttaa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

Tontin 28142/5 alueella Käskynhaltijantien ja Mestarintien kulmauksessa olevalla rakennusalalla sijaitsee Helen Oy:n muuntamokaappi sekä tähän liittyviä käytössä olevia ja käytöstä poistettuja sähköjohtoja/kaapeleita. Muuntamolle on kaavoituksen yhteydessä osoitettu uusi korvaava paikka Mestarintien toiselta puolelta korttelista 28141. Varauksensaajan tulee sopia Helen Oy:n kanssa tontin alueella sijaitsevan muuntamokaapin siirrosta ja siirron aikataulusta, sekä sitä palvelevien johtojen käytön lakkauttamisesta hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.



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

Tontin alueella sijaitsee maanalainen tunneli, ja lisäksi osaan aluetta kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Alueeseen kohdistuu myös Raide-Jokeri Alianssin puunkaatoa ja työmaa-alueita koskeva 31.8.2024 asti voimassa oleva aluevuokraus, joka tulee irtisanoa ja päättää tonttiin kohdistuvilta osin hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 28142/5 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontti 28300/12 (A), osa tontista

Käskynhaltijantien varteen kortteliin 28300 entiselle katu- ja puistoalueelle on kaavoitettu uusi asuinrakennusten korttelialueen tontti (A) 28300/12. Tontti sijoittuu myös osin Kisällinkujan pään katuaukion viereen. Rakennusten kerros-luku vaihtelee kolmesta neljään siten, että tontin itäpäädyssä rinnemaaston takia rakennus voi olla nelikerroksinen aukion ja kadun puolella. Kaava mahdollistaa sen, että rakennukset voivat olla pienkerrostaloja tai pientaloja.

Tontin (A) 28300/12 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 600 k-m², josta nyt esitetään varattavaksi karttaan rajattu määräala, jonka asuinrakennusoikeus on 2 800 k-m². Varattavaan osaan sisältyy myös liike- tai toimistorakennusoikeutta, jota tulee määrälälle toteuttaa vähintään 100 k-m². Tontin pysäköinti sijoittuu tontin alueelle toteutettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Tontin alueella Käskynhaltijantien suuntaisesti sijaitsee käytöstä poistettu maakaasujohto. Kaavaan tontin alueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee käytössä oleva vesi- ja viemärijohto. Johdon sijainti rakennusalan välittömässä tuntumassa tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Lisäksi tontin alueeseen kohdistuu Käskynhaltijantien suuntaisesti pieni osa Raide-Jokeri Alianssin puunkaatoa ja työmaa-aluetta koskevasta 31.8.2024 asti voimassa olevasta aluevuokrauksesta. Vuokra-alue tulee irtisanoa ja päättää tonttiin kohdistuvilta osin hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista.

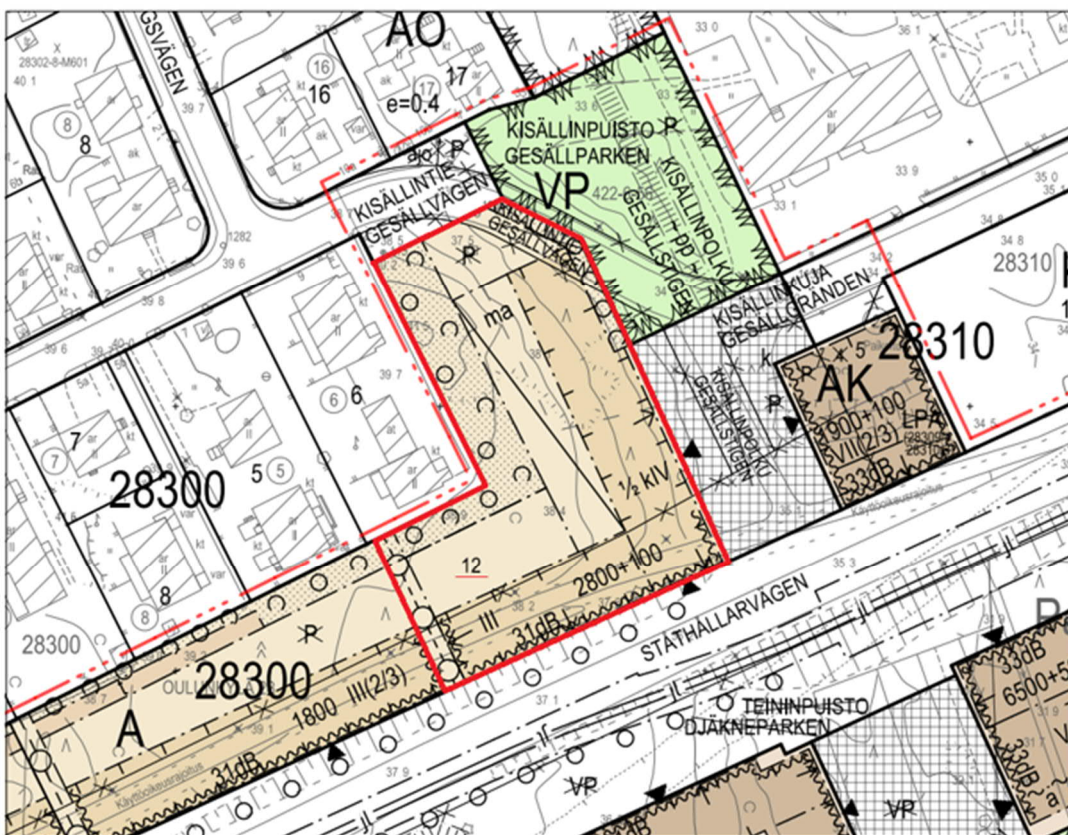
Tonttia 28300/12 on hakenut mm. Weston Group Oy.

Weston Group Oy on vuonna 2015 perustettu suomalainen kiinteistöalan monitoimiyritys, joka kehittää, pääurakoi ja urakoi hankkeita aluerakentamisesta kerrostaloihin. Yrityksen toimipaikka on Helsinki. Toimija on aiemmin toteuttanut hankkeen mm. Helsingin Naulakallioon.

Weston Group Oy on valittu mukaan ympäristöministeriön kasvua ja kehitystä puusta ohjelmaan, joka painottuu erityisesti teolliseen puurakentamiseen. Toimijan ohjelmaan valittu hanke kulkee työnimellä ”Kaupunkihuvilamainen monistettava puinen pienkerrostalokonsepti”. Hankkeen tavoitteena on kehittää kustannustehokas konsepti puurakenteisien kaupunkihuvilamaisten pienkerrostalojen tuottamiseen, lisäämään puurakentamisen houkuttelevuutta ja kasvattamaan kohtuuhintaisen ja ekologisen asumisen tarjontaa hyvillä alueilla. Talot lämpenevät maalämmöllä ja taloyhtiö tuottaa energiaa myös itse katolle asennettavalla omalla aurinkovoimalalla.

Hakijan tavoitteena olisi toteuttaa tontille yllä kuvatun konseptin mukainen kaupunkihuvilamainen pienkerrostalo. Talon julkisivumateriaaliksi on kaavailtu pääosin puuta, ja myös muussa rakentamisessa on tavoitteena maksimoida puun käyttöä. Rakennuksen kulmaan kivijalkaan sijoittuvaksi on hakemuksessa kaavailtu kaksi ravintolaa, joiden ikkunat aukeaisivat toriaukiolle. Kohteen asuntotyyppi olisi hakemuksen mukaisesti monipuolinen, mutta alueen tarpeet huomioiden perheasuntopainotteinen. Hankkeen suunnittelun kautta olisi tarkoitus löytää ratkaisu, jolla osa tiloista toteutettaisiin muuntojous-taviksi sukupolviasunnoiksi.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön toteutettaisiin talopesulan ja talosauna lisäksi yhteistä harraste- ja etätyötilaa jakamistalouden periaatteita edistämään. Piha-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa panostettaisiin yhteisöllisyyteen, lapsiperheiden liikuntaan sekä perhejuhlien ja tilaisuuksien mahdollistamiseen.



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

Hakemuksen ja käydyin neuvottelun perusteella hakijan kaupunkihuvilamainen puurakenteinen kerrostalo soveltuisi hyvin kohteeseen. Tämän vuoksi liitekarttaan rajattu osa tontista (AK) 28300/12 esitetään varattavaksi Weston Group Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haussa.

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 myötä Raide-Jokeri on mahdollista sijoittaa katualueelle ja kadun varsi rakentaa nykyistä kaupunkimaisemmin. Uutta asuinkerrosalaa on alueelle kaavoitettu yhteensä 25 050 k-m² ja arvioitu asukasmäärän lisäys noin 600. Liike- ja toimitilaa on alueelle osoitettu 330 k-m².

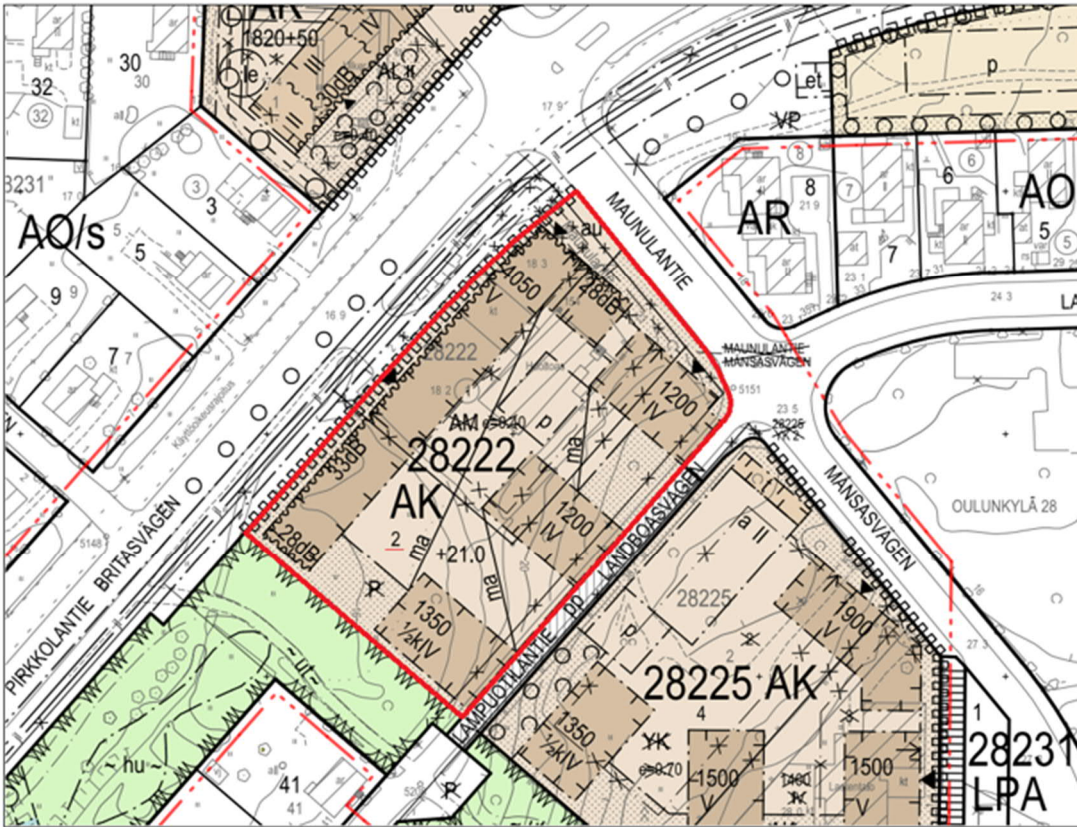
Raide-Jokerin tavoitteena on kestävän liikkumisen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapasiteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen.

Tontti 28222/2 (AK)

Alueen täydennysrakentamista edistämään on alueelle kaavoitettu myös asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 28222/2. Kyseinen tontti muodostuu osista puisto- ja katualuetta sekä osasta vanhan asemakaavan mukaista polttoaineen jakeluaseman tonttia 28222/1. Alueella sijainnut polttoaineen jakeluasema on purettu ja alueen maaperä puhdistettu. Kaavaan merkityt viisikerroksisten lamellikerrostalojen rakennusalat sijoittuvat Pirkkolantien ja Maunulantien varteen ja kolme erillistä nelikerroksista pistetaloa Lampuotilantien jalankulku- ja pyöräilytien varteen. Tontin (AK) 28222/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 7 800 k-m².

Tontin pysäköinti tulee sijoittaa pääosin tontin pihakannen alle.

Alueeseen kohdistuu kaksi Raide-Jokeri Alianssin työmaa-alueita koskevaa aluevuokrausta. Vuokrasopimukset ovat voimassa 30.8.2022 ja 30.8.2024 asti. Vuokrasopimukset tulee irtisanoa ja päättää tonttiin kohdistuvilta osin hyvissä ajoin ennen tontin rakentamista. Tontilla sijaitsee lisäksi vanhoja, vielä käytössä olevia tietoliikenne- ja sähköjohtoja/kaapeleita sekä alueeseen kohdistuu osin Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.



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

Tontin (AK) 28222/2 hyvän sijainnin sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti 28222/2 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten.

Tontti 28226/31 (AKS)

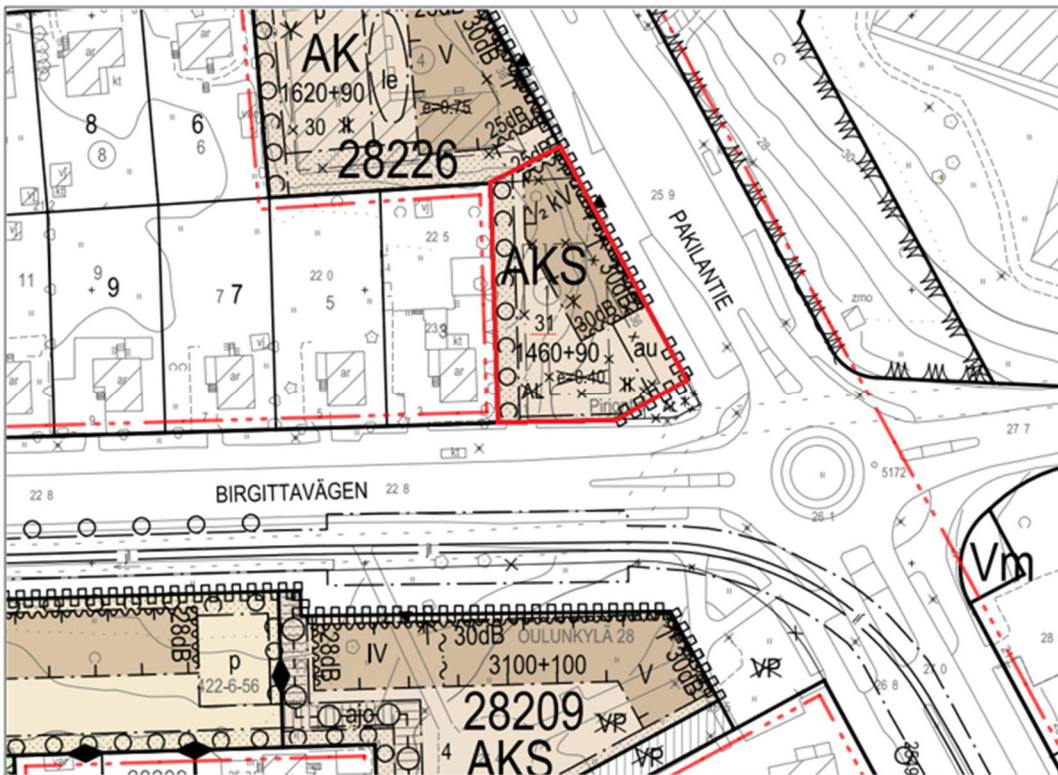
Uusi erityisasumisen korttelialueen tontti (AKS) 28226/31 sijoittuu Pakilantien ja Pirjontien kulmukseen. Tontti 28226/31 muodostuu asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueen tontista 28226/1 sekä osasta yleisten rakennuksien korttelialueen tonttia 28226/4. Erityisasumisen tontin (AKS) 28226/31 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 1 460 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 90 k-m². Kerrosalan lisäksi tulee ensimmäiseen kerrokseen Pakilantielle avautuvaan tilaan osoittaa 80 k-m² ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtalaa.

Pakilan- ja Pirkkolantien risteykseen tontille 28226/31 kaavoitetun 5-kerroksisen rakennuksen eteläpään tulee osoittaa liiketila, joka tulee varustaa rasvanerotuskaivolla ja katon yläpuolelle johtavalla ilmastointihormilla mahdollistamaan ravintolan sijoittuminen raitiotiepysäkin läheisyyteen. Rakennuksen päätyyn muodostuvalle aukiomaiselle alueelle on mahdollista toteuttaa ravintolaan liittyvä terassialue.

Tonttia palvelevat autopaikat on mahdollista osoittaa tontin eteläosaan. Lisäksi voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty tontille 28226/31 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja tontin 28226/30 puolelle, mikäli osoittautuu, että kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittaminen tontille 28226/31 ei muuten

kokonaisuudessaan olisi mahdollista. Varauksensaaja on tällöin velvollinen sopimaan tontin 28226/30 haltijan kanssa autopaikkojen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käytämisestä sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tontteja 28226/30 ja 31 palveleva kaavan mukainen yhteinen melulta suojattu piha-alue tulee sijoittaa tontin 28226/30 alueelle. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhdessä tontin 28226/30 haltijan kanssa tontteja 28226/30 ja 31 yhteisesti palvelevan ja tontilla 28226/30 sijaitsevan voimassa olevan asemakaavan mukaisen meluttoman leikkialueen/yhteisen oleskelualueen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käytöstä, sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Leikkipaikka tulee toteuttaa siten, että se palvelee tonttien 28226/30 ja 31 asukkaiden yhteisenä oleskelualueena. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.



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

Tontin alueella sijaitsee vielä käytössä olevia tietoliikenne- ja sähköjohtoja/kaapeleita sekä käytöstä poistetut vesi- ja viemärijohdot. Johdot/kaapelit tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa. Tontin pohjoisosassa muodostajakiinteistön 28226/4 osalla sijaitseva tietoliikennejohto/kaapeli palvelee todennäköisesti vielä tonttia 28226/4 ja mahdollisesti myöhemmin myös uutta muodostettavaa tonttia 28226/30. Kyseisen johdon/kaapelin osalta varauksensaajan tulee sopia tontin 28226/30 haltijan kanssa johdon/kaapelin tarpeellisuudesta ja mahdollisesta tarpeesta perustaa tonttia 28226/30 palveleva johtorasite tontin 28226/31 alueelle.

Gasgrid Oy:n maakaasuputki sijaitsee Pirkkolantien pohjoisreunassa tontin eteläkulmauksen tuntumassa ja sanelee rakennusalan eteläreunan sijainnin. Alueeseen kohdistuu tämän osalta Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontin 28226/31 muodostajakiinteistöön 28226/4 kohdistuu Sokeain Ystävät – De Blindas Vänner sr:n voimassa oleva maanvuokrasopimus. Alue tullaan näiltä osin vapauttamaan tonttiin 28226/31 kohdistuvalta osin tontin 28226/30 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä tai, mikäli tontin 28226/31 rakentaminen alkaisi ennen tätä ajankohtaa, erikseen tontin 28226/4 maanvuokrasopimukseen tehtävällä muutoksella.

Yksi tonttia (AKS) 28226 hakeneista toimijoista on Graniittiasunnot Oy.

Graniittiasunnot Oy on vuonna 2015 perustettu suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö on rakennuttanut yhteensä noin 300 asuntoa. Graniittiasunnot Oy rakennuttaa senioriystävällisiä vuokra-asuntoja tavoitteenaan vastata väestön ikääntymisen ja asumisen haasteisiin toteuttamalla hankkeita kustannustehokkaalla tavalla. Graniittiasunnot Oy:n kehittämä Senioriystävällisen asumisen konsepti on tavallisen asunnon ja laitoshoidon/tehostetun palveluasumisen väliin sijoittuva ikääntyneiden asumista tukeva asumisratkaisu.

Hakijan kehittämän konseptin tavoitteena on luoda turvallisuutta asumiseen nimeämällä taloon oma palveluavustaja, joka on paikalla aina tarvittaessa, mutta kuitenkin vähintään kerran viikossa. Palveluavustaja järjestää kohteessa yhteisöllisyyttä vahvistavaa toimintaa ja auttaa asukkaita arjen pienissä haasteissa sekä lisäpalvelujen hakemisessa asukkaan toimintakyvyn heiketessä. Asukkaan asumisen laatua ja turvallisuutta lisää tietoisuus siitä, että kaikki tarvittava apu on saatavilla silloin, kun sitä tarvitsee.

Hakemuksen ja käydyin neuvottelun mukaan senioriystävälliseen taloon tultaisiin rakentamaan tavanomaista suurempi kerhotila talon yhteiseksi olohuoneeksi. Tilassa olisi tarkoitus järjestää ikäihmisille sopivaa ohjelmaa ja toimintaa. Kerhotilan yhteyteen rakennetaan palveluavustajalle eriytetty työtila.

Konseptin mukaisessa senioriystävällisen talon suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota talon ulko- ja sisäpuoliseen esteettömyyteen: mm. levennetyt oviaukot, asuintilojen wc-kylpyhuoneiden liukuovet, ovien sähkölukitus, sähköpistorasioiden oikea sijoittelu sekä muut asukkaan esteetöntä asumista tukevat ratkaisut.

Talon piha-alueelle on tavoitteena toteuttaa mahdollisuuksien mukaan ikäihmisille tarkoitettuja kuntoilulaitteita ja rakentaa viihtyisiä oleskelupaikkoja. Lisäksi senioriystävällisen talon vuokraan on mahdollista sisällyttää ikäihmisten ensimmäisenä tarvitsemat palvelut kuten kotisiivous ja ikkunoiden pesu.

Tontin erityisasuminen on alun perin kaavoituksen yhteydessä suunniteltu näkövammaisten asumisen tarpeisiin. Tähän liittyvien tarpeiden vähennyttyä ja näkövammaisten asumisen keskittyessä muun asumisen yhteyteen on tontti nähty hyväksi varata nyt muun erityisasumisen tarpeisiin.

Tontin (AKS) 28226/31 hakemukset on esitelty Helsingin kaupungin erityisasumisen työryhmän sosiaali- ja terveystalouden edustajista kootulle ryhmälle. Esittelyn yhteydessä käydyn keskustelun perusteella nyt varattavaksi esitetty tontti (AKS) 28226/31 soveltuisi hyvin Granittiasunnot Oy:n hakemuksessaan esittelemän vanhusten palveluasumisen tarpeisiin ja hakemuksessaan esiteltyyn ikäihmisille suunnatun Senioriystävällisen asumisen konseptin toteuttamiselle.

Käydyn neuvottelun, hakemuksen ja Helsingin erityisasumisen työryhmän näkemyksen perusteella tontti (AKS) 28226/31 esitetään varattavaksi Granittiasunnot Oy:lle valtion takauslainalla (20 v.) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen haussa yhdessä muiden toimijoiden kanssa toteutettavaa hanketta varten.

28. Oulunkylä, Patola, Patolan kerrostalotontit

Oulunkylän Patolaan Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaaman korttelin, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatonttia sekä Kivipadonpolkua koskeville alueille on laadittu asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos nro 12630 on hyväksytty 16.6.2021 ja se on saanut lainvoiman 19.8.2021.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Alueella sijainneet vanhat liikerakennukset ja päiväkotit on purettu uuden rakennusoikeuden toteuttamisen mahdollistamiseksi korttelissa 28309.

Alueelle tulee uutta asuntokerrosalaa 3 050 k-m² ja yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa siten noin 80 asukasmäärän lisäyksen. Uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 28309/9 sijaitsee kaava-alueella.

Tontti 28309/9 (AK)

Hirsipadontien varteen muodostuvalle uudelle asuinkerrostalojen korttelialueen tontille (AK) 28309/9 on kaavassa suunniteltu sijoittuvaksi kaksi viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Kaavan mukaan rakennusten tulee olla pääosin puurunkoisia ja julkisivujen pääosin puuverhottuja. Tontti 28309/9 muodostuu tonteista 28309/4 ja 5. Alueella on aiemmin sijainnut vanha liikerakennus ja päiväkotirakennus. Rakennukset on purettu. Tontin (AK) 28309/9 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m².

Tontin autopaikat sijaitsevat viereen kaavoitetulla autopaikkojen korttelialueen tontilla (LPA) 28309/8 ja osin omalla tontilla 28309/9. Tontin (LPA) 28309/8 maantasoautopaikoille tulee sijoittaa myös viereistä yleisten rakennusten korttelialueen tonttia (Y) 28309/7 palvelevat autopaikat. Kaavan yhteydessä laaditun viitesuunnitelman mukaan tontin 28309/8 alueelle on mahdollista sijoittaa tonttia 28309/9 varten yhteensä 18 autopaikkaa ja tonttia 28309/7 varten 6 autopaikkaa.

Tontin 28309/9 autopaikat tulee aluksi järjestää tontille 28309/8 tilapäisinä autopaikkoina. Tätä varten varauksensaajan tulee toteuttaa alueelle kulkuyhteys sekä tilapäistä maantasopysäköintiä varten autopaikat. Pysäköintitontin käytöstä sovitaan lopullisesti vasta siinä vaiheessa, kun tontille (Y) 28309/7 sijoitettava päiväkotirakennus tullaan rakentamaan. Lopulliset pysäköintipaikat toteuttaa tällöin kaupunki.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 28309/7 ja 8 varauksensaajien/haltijoiden kanssa lopullisten autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittumisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolien välillä laadittavassa erillisessä rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Kustannukset jakautuvat osapuolien kesken tonttien autopaikkojen suhteessa. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti. Lisäksi hinnoittelussa otetaan huomioon tulevan päiväkodin käyttäjien saattoliikenteen ja huollon aiheuttama käyttö.

Nyt varattavaksi esitettävän tontin 28309/9 alueen osalle kohdistuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 31.12.2035 asti voimassa oleva tonttiin 28309/1 kohdistuva maanvuokrasopimus. Näiltä osin voimassa olevaa maanvuokrasopimusta tulee muuttaa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä siten, että kyseinen vuokrasopimus ei enää kohdistu tontin 28309/9 muodostajakiinteistöön 28309/1. Lisäksi vuokra-alueeseen kohdistuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n voimassa olevia kiinnityksiä, jotka tulee poistaa tonttiin 28309/9 kohdistuvilta osin tonttiin 28309/1 maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä.

Tontin alueella sijaitsee myös joitain vanhoja vesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtaja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa. Erityisesti tulee huomioida alueella sijaitseva kaavaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka alueella sijaitsee käytössä oleva kookas viemärijohto. Johdon sijainti kiinni uuden asuinrakennuksen rakennusalassa tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa ja hankkeen toteutuksessa.

Tontin alueella sijaitseva vanhan kaavan mukainen kevyenliikenteen raitti tulee siirtää tontilta puiston puolelle uuden kaavan mukaiseen sijaintiin ennen kuin tontille on mahdollista päästä rakentamaan.

Tonttia 28309/9 on hakenut mm. Varte Oy ja ES-Laatuasumisoikeus Oy.

Varte Oy on yksi Suomen merkittävimmistä perheomistuksessa olevista talonrakennusalan yrityksistä. Yrityksen vahvuutena on sen toiminnan monipuolisuus. 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.

Hakijat ovat hakemuksessaan esittäneet tavoitteekseen toteuttaa kohteeseen hyvänkunnan talo. Hirsipadontien kohde sijaitsee keihäänheiton päässä Oulun- kylän liikuntapuistosta ja on siksi hakijan mukaan valikoitunut suunnitelmissa liikuntaystävällisen talon sijaintipaikaksi. Liikunta ja liikkuminen on terveyttä teemalla toteutettava talo voi aktiivisesti houkutella asukasta liikkumaan tarjoamalla sopivat puitteet liikunnalliseen elämäntapaan.

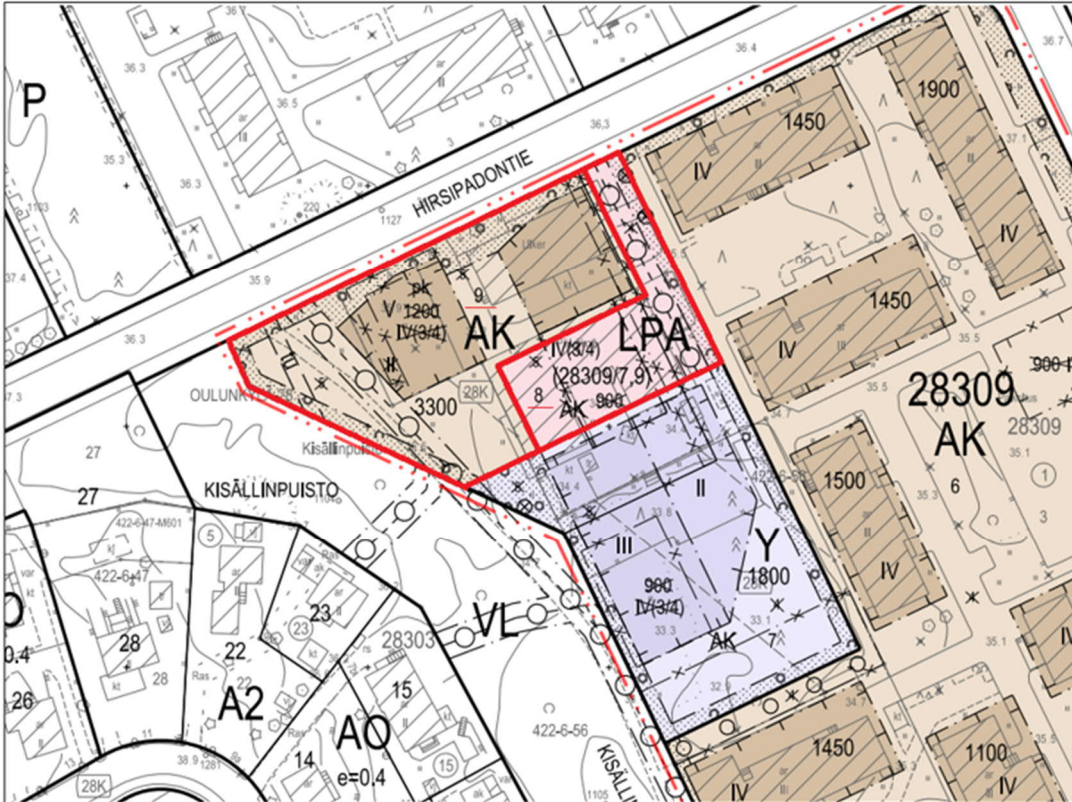
Hakemuksen mukaan kohteeseen olisi tavoitteena toteuttaa asukkaiden liikuntaa paremmin tukevia tiloja rakentamalla suuremmat irtaimistovarastot esim. arvokkaiden polkupyörien ja erilaisten liikuntavarausteiden säilyttämiseen sekä porraskäytävään sijoitettavat lasikaapit taloyhtiön asukkaiden käyttöön suunnat- tuja liikuntavälineitä varten. Sisääntulon yhteyteen olisi suunnitelman mukaan tarkoitus toteuttaa suuri infotaulu, joka kertoo säätilan ja antaa liikuntavinkkejä. Väljästi toteutettavan ja valoisan porrashuoneen tavoitteena on puolestaan hou- kutella asujat käyttämään portaita. Kerhotilan sijaan taloon on kaavailtu sisälii- kuntatilaa, joka sopii esim. pöytätennikseen, joogaan, jumppaan ja lasten si- säkiipeilyyn. Tilan jakamista naapuritaloyhtiöiden käyttöön olisi mahdollista myös tutkia. Talossa ja piharakennuksessa olisi säältä suojattua polkupyörien säilytystilaa sekä erityinen kierrätystila urheiluvälineille. Talon maantasokerros olisi tavanomaista korkeampi tuoden ilmavuutta sisäliikuntaan, irtaimistovaras- toihin ja maantasokerroksen asuntoon.

Asuntoihin olisi tavoitteena toteuttaa tavanomaista suuremmat lasitetut parvek- keet, jotka mahdollistaisivat erilaisia kuntoilumahdollisuuksia myös asuntojen yhteyteen. Eteistilan yhteyteen on kaavailtu enemmän säilytystilaa ja suurem- missa asunnoissa olisi erilliset vaatehuoneet myös urheiluvaatteiden säilytyk- seen. Itse talon arkkitehtuuri tulisi tavoitteen mukaan viestimään liikunnalli- suutta, dynaamisuutta ja futuristista ilmettä.

Hakijatahon kanssa käydyn neuvottelun jälkeen on asumisoikeusasuntotuotan- toon liittyvien hankkeiden toteuttaminen neuvottelu-urakkana todettu haasteel- liseksi. Tämän johdosta on kaupungin ja hankkeen kanssa päädytty siihen, että kohdetta tullaan esittämään varattavaksi vain ES-Laatuasumisoikeus Oy:n ni- miin, jolloin myös nyt kumppanina hakemuksen jättäneellä Varte Oy:llä on mah- dollisuus tehdä tarjous urakan toteuttamisesta.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella hyvänkunnan talo sopisi koh- teeseen mahdollistaen alueen liikunnallisten palveluiden laajemman hyödyntä- misen lisäten mahdollisuuksia edistää asukkaiden aktiivista liikuntaa. ES-Laa-

tuasumisoikeus Oy on yksi niistä toimijoista, joka toteuttaa asumisoikeusasuntoja pääkaupunkiseudulla. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti (AK) 28309/9 esitetään varattavaksi ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.



Ote Oulunkylä, Patola, Patolan kerrostalotontit alueen asemakaavasta nro 12630. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 28309/8 (LPA)

Uuden kaavan mukainen tontteja 28309/7 ja 9 palveleva autopaikkojen korttelialueen tontti (LPA) 28309/8 muodostuu osista tontteja 28309/4 ja 5. Autopaikat on suunniteltu toteutettavaksi maantasopaikkoina. Kaavan mukainen ajoyhteys yleisten rakennusten tontille 28309/7 kulkee autopaikkojen korttelialueen tontin (LPA) 28309/8 kautta.

Kaavan yhteydessä laaditun viitesuunnitelman mukaan tontin 28309/8 alueelle on mahdollista sijoittaa tonttia 28309/9 palvelevaksi yhteensä 18 autopaikkaa ja tulevaa Y-tonttia 28309/7 varten tarvittavat 6 autopaikkaa. Loput tonttia 28309/9 palvelevat autopaikat on mahdollista sijoittaa omalle tontille 28309/9.

Tontin 28309/9 viitesuunnitelman mukaiset autopaikat tulee aluksi toteuttaa tontille 28309/8 tilapäisinä autopaikkoina. Tätä varten tontin 28309/9 varausensaajan tulee rakentaa alueelle kulkuyhteys sekä tilapäistä maantasopysäköintiä varten autopaikat. Pysäköintitontin käytöstä sovitaan lopullisesti vasta siinä vaiheessa, kun tontille (Y) 28309/7 sijoittuva päiväkotirakennus tullaan rakentamaan. Lopulliset pysäköintipaikat toteuttaa tällöin kaupunki.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 28309/7 ja 9 varauksensaajien/haltijoiden kanssa lopullisten autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittumisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolien välillä laadittavassa erillisessä rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Kustannukset jakautuvat osapuolien kesken tonttien autopaikkojen suhteessa. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti. Lisäksi hinnoittelussa otetaan huomioon tulevan päiväkodin käyttäjien saattoliikenteen ja huollon aiheuttama käyttö. Tontin lopullisesta hallinnasta tullaan päättämään myöhemmin. Nyt varattavaksi esitettävän tontin 28309/8 alueen osalle kohdistuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 31.12.2035 asti voimassa oleva kiinteistöön 28309/1 kohdistuva maanvuokrasopimus. Näiltä osin voimassa olevaa maanvuokrasopimusta tulee muuttaa hyvissä ajoin ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä siten, ettei vuokraus kohdistu muodostettavan tontin 28309/8 alueeseen. Lisäksi vuokra-alueeseen kohdistuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n voimassa olevia kiinnityksiä, jotka tulee poistaa tonttiin 28309/8 kohdistuvilta osin tontin 28309/1 maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä.

Käytyjen neuvottelujen perusteella tontti (LPA) 28309/8 esitetään varattavaksi ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle asuntotonttia 28309/9 palvelevien maantasoisten velvoiteautopaikkojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.

33. Kaarela, Honkasuo, Honkasuontie

Kaarela, Honkasuo, Honkasuontien alueelle on käynnistetty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12540. Kaavamuutos koskee korttelialueita 33373–33376, katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä asemakaavoittamatonta aluetta Honkasuon luoteisosassa. Kaavamuutos on hyväksytty 1.6.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

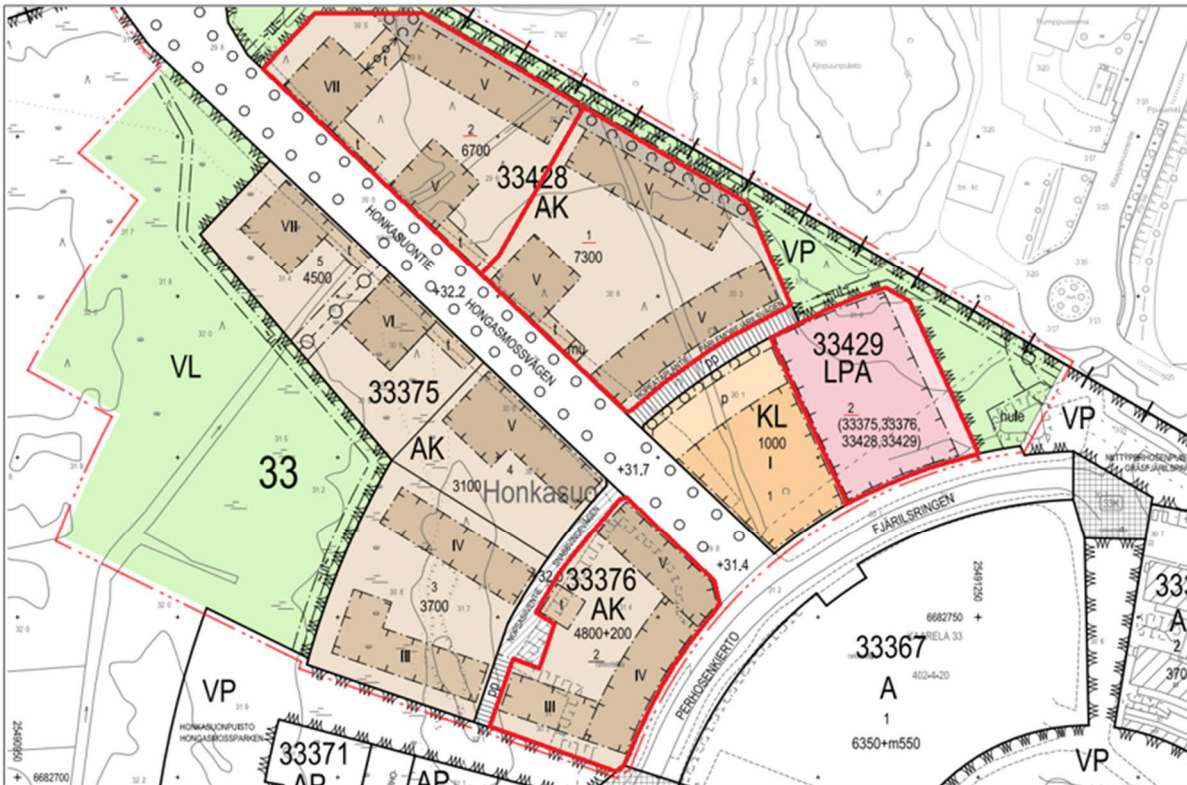
Kaavalla mahdollistetaan uusien asuinkerrostaloasuntojen ja päivittäistavara-kaupan sijoittuminen olemassa olevan joukkoliikenteen palvelualueelle, tavoitteena omaleimaisen sekä elävän kaupunginosan rakentaminen toteuttamiskelpoisemmalle maaperälle. Lisäksi kaavalla vahvistetaan seudullista viheryhteyttä ja energiatehokkaan rakentamisen edellytyksiä sekä varaudutaan muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumiseen. Alueella tavoitellaan myös puurakentamisen edistämistä siten, että AK-korttelialueiden julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Kaava-alueella tehtyjen liito-oravahavaintojen osalta ELY-keskus on myöntänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialalle määräaikaisen luvan poiketa luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaisesta liito-oravan lisääntymis- ja levähdys-

paikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Liito-oravien elinolosuhteiden turvaamiseksi on kaavaratkaisussa mahdollistettu alueen länsipuolelle sijoittuvan liito-oravayhteyden kehittäminen.

Alueen tontteja palveleva pysäköinti on sijoitettu erilliseen pysäköintilaitokseen.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu alueelle yhteensä 18 750 k-m², mahdollistaen noin 500 asukkaan lisäyksen nykyiseen asemakaavaan verrattuna.



Ote Kaarela, Honkasuo, Honkasuontien alueen asemakaavasta nro 12540. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti 33376/2 (AK)

Uuden kaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 33376/2 sijoittuu Perhosenkierto-nimisen kaartuvan kadun varrelle rajautuen muilta sivuiltaan tuleviin Honkasuon- ja Nopsasiiventiehen sekä Honkasuonpuistoon. Tontti on yksi uudelleen alueella kaavoitetuista tonteista. Tontin Perhosenkierron katualueen puoleinen rakennusala noudattelee katualueen reunustaa, muodostaen korttelin piha-alueita suojaavan ja osin kehystävän 3-5 kerroksisen rakennusmassan. Kaavan mukaan rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Tontin (AK) 33376/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 800 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 200 k-m².

Tontin asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2. Varauksensaaja on velvollinen taholaan liittymään perustettavan pysäköinti-yhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin suunnittelun, rakentamisen

kuin ylläpidonkin osalta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi tontti (AK) 33376/2 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Tontit 33428/1 ja 2 (AK)

Kortteli 33428 sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan rajautuen sivuiltaan lähivirkistysalueeseen sekä tulevaan Honkasuontien ja Hopeatäpläntien yleiselle jalankululle sekä pyöräilylle varattuun katualueeseen. Asuinkerrostaloalueen korttelialue (AK) 33428 on kaavoitettu metsäiselle alueelle, jota halkoo alueen poikki kulkeva kahteen osaan haarautuva avo-oja. Kookas kortteli muodostuu kahdesta tontista 33428/1 ja 2, sekä niillä sijaitsevien pääosin 5-kerroksisten rakennusmassojen rajaamasta yhtenäisestä piha-alueesta. Julkisivuiltaan ja rakenteiltaan rakennusten tulee olla pääosin puuta.

Tontin (AK) 33428/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 7 300 k-m² ja tontin (AK) 33428/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 6 700 k-m².

Tontin asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään perustettavan pysäköintiyrityksen osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin suunnittelun, rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Tontin 33428/1 Honkasuontien suuntaisen talousrakennuksen jatkeeksi on kaavaan merkitty muuntamon sijoittamista varten oma mu-merkinnällä varustettu rakennusala.

Tontin 33428/1 alueeseen kohdistuu osin Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue, joka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tonttien hyvän sijainnin ja sopivan kokoluokan vuoksi tontit (AK) 33428/1 ja 2 soveltuvat hyvin Helsingin kaupungin asuntotuotannon tarpeisiin. Tontti (AK) 33428/1 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten ja tontti (AK) 33428/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontti 33429/2 (LPA)

Alueen tontteja palveleva pysäköinti on kaavaratkaisussa sijoitettu erilliseen pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2. Tontti sijaitsee Perhosengierron varrella alueelle kaavoitetun liikerakennusten korttelialueen tontin tuntumassa. Ratkaisulla on pyritty mahdollistamaan alueen korttelipihojen viihtyisyys antamalla tilaa mm. viihtyisien oleskelutilojen luomiseksi piha-alueille ja samalla pyritty mahdollistamaan pysäköintipaikkojen kohtuulliset kustannukset yhteisen isomman pysäköintilaitoksen toteuttamisella. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa puujulkisivuin ja siten, että sen vaiheittainen toteuttaminen on mahdollista.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan perustamaan pysäköintiyhtiön, jonka osakkaaksi korttelit 33375, 33376, 33428 ja 33429 tulevat. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Tontin 33429/2 alueeseen kohdistuu osin Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon kanssa käydyssä neuvottelussa Helsingin kaupungin asuntotuotanto on sitoutunut toteuttamaan tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen. Neuvotteluissa käydyn keskustelun yhteydessä on kuitenkin todettu, että mikäli kaupungin taholla selvitettävänä oleva kaupunkitasoinen pysäköintiyhtiö tultaisiin perustamaan ennen kuin pysäköinnin toteuttamisen tarve alueella on ajankohtainen, tulee tällöin tutkia edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi kaupungin pysäköintiyhtiön toimesta Helsingin kaupungin asuntotuotannon sijaan.

Tontti (LPA) 33429/2 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle tontteja palvelevan pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.

38. Malmi, Malmin entinen lentokenttä, Nallenrinne

Malmin entisen lentokentän, Nallenrinteen alueelle on käynnistetty kaavoitus. Asemakaavan muutos nro 12577 on hyväksytty 31.3.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin entisen 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.

Tavoitteena on monimuotoinen, elävä ja vetovoimainen raitiovaunuyhteyksiin tukeutuva ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen alue. Alueen asuntorakentaminen tulee olemaan 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 palveluyhteyksiä ylläpitämiä yhteistiloja.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan asuinalueen rakentaminen lähipalveluineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle. Alueelta on aiemmin vuoden 2020 yleisellä varauskierroksella luovutettu tontteja Helsingin kaupungin asuntotuotannolle sekä varattu tontteja tuleviin kilpailuihin.

Tontti 38238/2 (AK)

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

Kortteli 38238 sijoittuu Tattarinharjuntien varteen. Kortteli muodostuu viidestä asuntotontista sekä yhdestä alueelle sijoittuvien kolmen autopaikkojen korttelialueen tontista (LPA) 38238/1. Korttelin reunalle autopaikkojen korttelialueen tontin naapurissa, Lepistönkadun ja Tattarinharjuntien kulmauksessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 38238/2. Tontin 38238/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 800 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 100 k-m².

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38238/2 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38238 alueella sijaitsevia 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 kortteliä yhteisesti palveleva kierrätyshuone, jonka osalta varauksensaajan tulee yhdessä sopia korttelin muiden toimijoiden kanssa tähän liittyvistä yhteisistä velvoitteista.

Tontin alueeseen kohdistuu viemäri- ja tietoliikennejohto/kaapeli, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontin alueella sijaitsee kaupunkiympäristön toimialan lumenkaatopaikkaa koskeva 31.12.2044 voimassa oleva vuokraus. Sopimus tulee näiltä osin päättyä ennen tontin rakentamista.

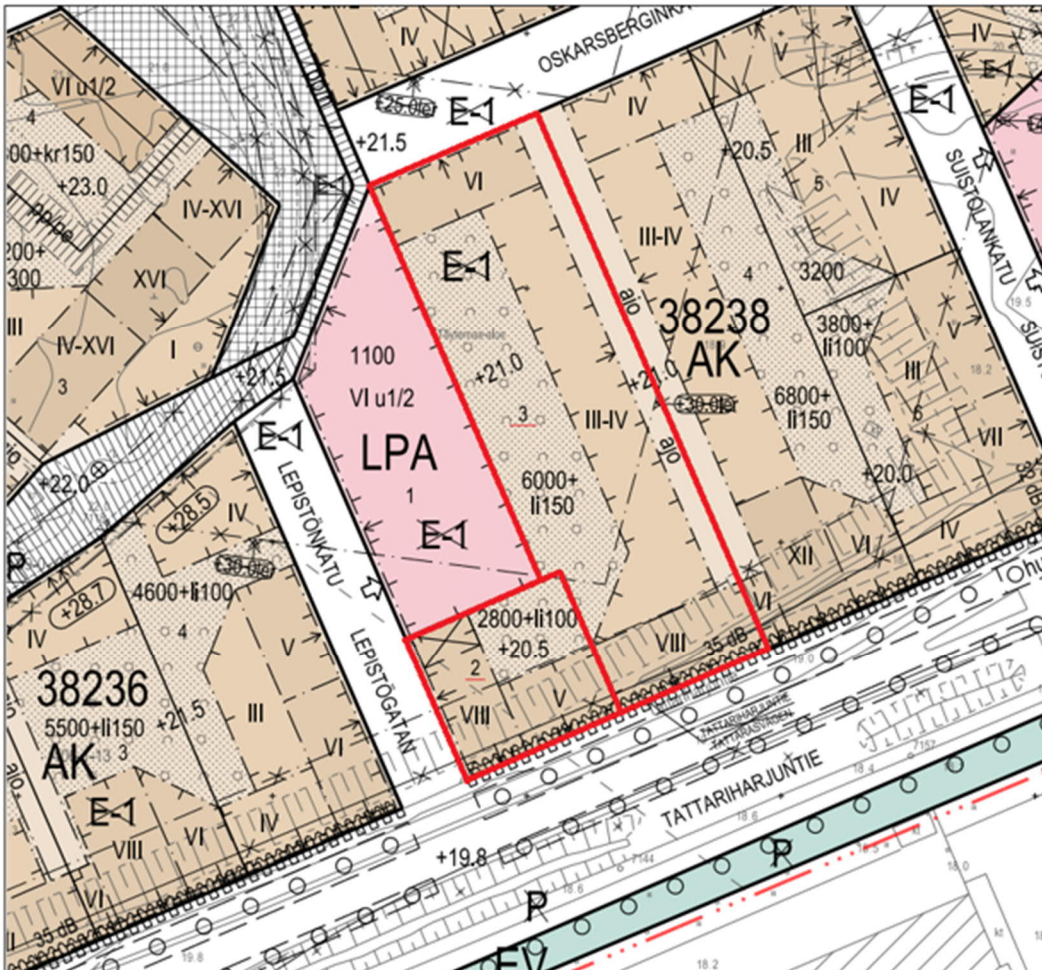
Tonttia 38238/2 on hakenut Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Asuntosäätiö sr on Suomen neljänneksi suurin asuinkiinteistöjen omistaja. Tänä vuonna 70 vuotta täyttävä säätiö tarjoaa kohtuuhintaisia asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja 31 eri paikkakunnalla. Säätiön toiminnan periaatteena ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys, sen kiinteistöliiketoiminta perustuu elinkaariajatteluun. Asuntosäätiön missiona on hyvä koti kaikille. Asuntosäätiö-konsernin omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa 17 581 asuntoa, joista 16 572 oli asumisoikeusasuntoja ja 1 009 vuokra-asuntoja. Konsernilla on hyvät resurssit asuntotuotannon rakennuttamiseen, myyntiin, elinkaaren aikaiseen ylläpitoon sekä asukasyhteistyöhön.

Hakemuksessaan Asuntosäätiö on kuvannut kiinnostustaan kehittää kaupunki-asumisen konseptia asukkaiden käyttöön suunnatulla työskentelytilalla, sillä pandemia on vahvistanut etätöiden ja kotona vietetyn ajan sekä harrastamisen suosiota. Hakemuksen mukaan yksinolon sijaan kumpaankin voisi liittyä sosiaalinen ja yhteisöllinen mahdollisuus toimia naapurien kanssa samoissa tiloissa.

Tila voisi sijaita esim. näkyvällä paikalla rakennuksen kivijalassa. Mikäli kaavan mukaiset liiketilat uhkaisivat jäädä alkuvaiheessa tyhjilleen, voisi niitä yhteistilan lisäksi hyödyntää kokeilumielessä yhteiskäyttöön.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani. Yritys on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella tontti (AK) 38238/2 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.



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

Tontti 38238/3 (AK)

Kortteli 38238 sijoittuu Tattariharjuntien varteen. Kortteli muodostuu viidestä tontista sekä yhdestä alueelle sijoittuvasta kolmesta autopaikkojen korttelialueen tontista (LPA) 38238/1. Korttelin keskiosassa Tattariharjuntien ja Oskarsberginkadun välissä, muiden tonttien rajaamalla alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 38238/2. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 6 000 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 150 k-m².

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38238/3 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38238 alueella sijaitsevia 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.

Tontin alueella sijaitsee viemäri- ja tietoliikennejohto/kaapeli, joka tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Tontin alueeseen kohdistuu kaupunkiympäristön toimialan lumenkaatopaikkaa koskeva 31.12.2044 voimassa oleva vuokraus. Sopimus tulee näiltä osin päättää ennen tontin rakentamista. Lisäksi osaan tontin alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Alueen läheisyydessä sijaitseva kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin tähän liittyvä varoalue poistuu.

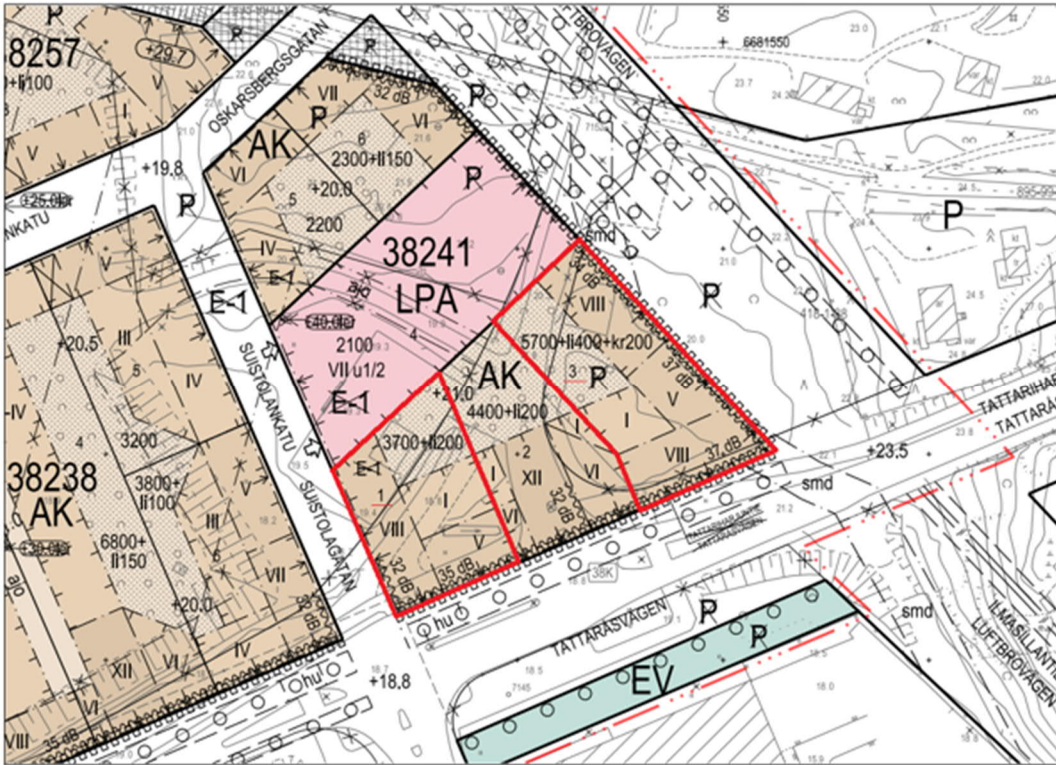
Yksi tonttia 38238/3 hakeneista toimijoista on A-Kruunu Oy.

A-Kruunu Oy on vuonna 2014 perustettu valtion omistama yleishyödyllinen asuinkiinteistöjen rakennuttaja ja omistaja. Yritys tuottaa kohtuuhintaisia omakustannusperusteisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Asunnot rakennetaan omaan omistukseen Aran hyväksymällä 40-vuoden korkotukilainalla. Yritys edistää puurakentamista, asumisen innovaatioita, vähähiilisyyttä ja kiertotaloutta.

A-Kruunu Oy:n tavoitteena on asteittain nostaa vuosittain aloitettava asuntojen määrä noin 800 asuntoon. Puukerrostalojen osuus sen tuotannossa pyritään nostamaan kolmasosaan vuoteen 2024 mennessä. Yritys on kehittänyt asumisen innovaatioita mm. Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa.

A-Kruunu Oy:n tavoitteena on toteuttaa hankkeet kaupunkikuvallisesti, asuttavuudeltaan ja elinkaariominaisuuksiltaan korkeatasoisina Helsingin kaupungin HNH 2035 -toimenpideohjelman mukaisina.

Helsingin kaupungin hiilineutraali Helsinki 2035 tavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 38238/3 esitetään varattavaksi A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.



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

Tontti 38241/1 (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.

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 38241/1 sijaitsee Tattariharjuntien ja Suistolankadun kulmauksessa. Osalla tontin alueesta on aiemmin sijainnut huoltoasema, jonka toiminnan päätyttyä alue on kunnostettu. Tontin (AK) 38241/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 700 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 200 k-m².

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38241/1 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38241 alueella sijaitsevia 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.

Tontin alueella sijaitsee useita sähkö-, viemäri- ja tietoliikennejohtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Lisäksi osaan tontin alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Alueen läheisyydessä sijaitseva kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin tähän liittyvä varoalue poistuu.

Tontin alueella sijaitsee kaupunkiympäristön toimialan lumenkaatopaikkaa koskeva 31.12.2044 voimassa oleva vuokraus. Sopimus tulee näiltä osin päättyä ennen tontin rakentamista.

TA-Rakennuttaja Oy on hakenut tontteja Nallenrinteen kaava-alueelta.

TA-Rakennuttaja Oy on vuonna 1970 perustettu valtakunnallinen asuntojen omistaja ja rakennuttaja. Yritys tuottaa kohtuuhintaisia asuntoja. Asunnot ovat pääosin vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, ja ne sijaitsevat 48 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Kotimaisena yleishyödyllisenä konsernina sen toimintaa ohjaa vastuullisuus sekä toimintaympäristön muutosten ja asumisen vaatimusten huomioiminen. Yrityksen asuntotuotanto kattaa kaikki omistus- ja hallintamuodot.

Yrityksen toiminnan tavoitteena on uudistaa kohtuuhintaista asumista rohkeasti kokeillen. Tästä tuorein esimerkki on yrityksen vuonna 2020 Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustus-palkinnon saanut vuokrakohde Pohjantankkuja 4 Oulun Kaakkurissa. Tunnustuksen perusteena on esimerkillinen kehittämisote, jolla tavoitellaan vähimmäistasoa korkeampaa laatua ja elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista. Hankkeessa toteutettiin kestävästä materiaaleista mahdollisimman luonnonmukaiset ja terveet kerrostalot kokeillen painovoimaista ilmanvaihtoa ja massiivitiilirunkoa nykyaikaisella tekniikalla. Kyseisen hankkeen osalta saatuja kokemuksia on tarkoitus hyödyntää myös muiden uusien kohteiden suunnittelussa.

Yhtiö on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Toimija on yksi niistä harvoista toimijoista, jotka toteuttavat kohteita asumisoikeusasumista varten. Käytyjen neuvottelujen, toimijan hyvän kokemuksen sekä alueen asumisoikeusasuntotuotannon edistämiseksi tontti (AK) 38241/1 esitetään varattavaksi TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.

Tontti 38241/3 (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. Asuin-kerrostaloalueen korttelin tontti (AK) 38241/3 sijaitsee näkyvällä paikalla Tattariharjuntien ja Ilmasillantien kulmauksessa. Tontin (AK) 38241/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 700 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 600 k-m². Liiketilasta tulee vähintään 200 k-m² varustaa rasvanerottelu-kaivolla ja siihen liittyvällä ilmastointihormilla.

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38241/3 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38241 alueella sijaitsevia 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.

Tontin alueella sijaitsee useita kaukolämpö-, sähkö-, viemäri- ja tietoliikennejohdot/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Lisäksi osaan tontin alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Alueen läheisyydessä sijaitseva kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin tähän liittyvä varoalue poistuu.

Toivo Group Oyj on hakenut tonttia 38241/3.

Toivo Group Oyj on kotimainen kiinteistösijoitusyhtiö, jonka tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaariaikaista hiilijalanjälkeä ja aikaansaada onnellisempaa asumista asiakkailleen. Toivo Group Oyj rakennuttaa/rakentaa, omistaa ja myy huoneistot. Yrityksellä on tällä hetkellä rakenteilla noin 500 asunnon ja suunnitteilla yli 1 000 asunnon hankkeet. Toivo Group Oyj:n omistusyhteisyrietykset tuottavat Ara-rahoitteista asumista takauslainalla, lyhyellä korkotuella ja pitkällä korkotuella. Elämäni Kodit 10 Oy on Toivo Group Oyj:n omistusyhteisyrietyys, joka perustettu vastaamaan Toivo Group Oyj:n lyhyen korkotuen asunto-tuotannosta. Hakemuksen mukaan yrityksen tavoitteena on tuottaa lähivuosina

konseptinsa periaatteen mukaisia tuhansia asuntoja Suomen kasvukeskuksiin ja olla paras vuokranantaja.

Hakijan tavoitteena olisi toteuttaa kohteeseen Boomers kodit -konseptilla asuntoja ikääntyvän väestön asumisen tarpeisiin. Konseptin lähtökohtana on kohtuuhintaisuus ja ympäristöä huomioivat ratkaisut. Toivo Group Oyj on yhdessä kumppaninsa Tafkao Architects Oy:n kanssa lähestynyt ikääntyvien sukupolvien asumiseen liittyviä tarpeita yhteisöllisyyden, kohtuuhintaisuuden sekä ympäristöä kunnioittavien ratkaisujen lähtökohdista. Oman henkilökohtaisen asunnon lisäksi asukkaiden käyttöön toteutettaisiin yhteiset sisä- ja ulkotilat. Konseptin kautta asukkaalle tarjotaan myös muita arjen sujuvuutta tukevia palveluita, jotka on tarkoitettu fasilitoimaan ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Asukkaiden arkea helpottamaan on kaavailtu myös sellaisia palveluita kuten postipaketit kotiovelle, langaton verkko ja avaimeton lukitus. Yksityinen palveluntarjoaja vastaa kotiin vietävistä palveluista tarjoten asukkaille apua kodinhoitoon, ruokahuoltoon, terveydenhoitoon sekä arjen askareisiin.

Kohteen suunnitteluratkaisujen yhtenä merkittävänä valintakriteerinä on materiaalien päästövaikutukset. Boomers -hankkeessa on keskivertoon asuinkiinteistöön verrattuna merkittävästi pienempi kiinteistön elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Hankkeen tavoitteena on määritellä ja toteuttaa kohdekohtaisesti kaikkein vaikuttavimmat toimenpiteet, joiden takaisinmaksuaika on kohtuullinen ja teknologia luotettavaksi todennettua. Lukuisat kierrätykseen ja ympäristöystävälliseen elämäntyyliin kannustavat käytännön ratkaisut mahdollistavat asukkaille ekologisen asumisen.

Käydyn neuvottelun yhteydessä on hakijan kanssa keskusteltu mahdollisuudesta jakaa tontti 38241/3 kahdeksi erilliseksi hankkeeksi siten, että osaan kokonaisuutta tulnaisiin toteuttamaan hintakontrolloituja omistusasuntoja ja toiseen osuuteen valtion tukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja. Hakijan kanssa on myös sovittu kohteen liikerakennusoikeuden toteuttamisesta tasapuolisesti kummankin muodostettavan tontin alueelle. Lisäksi kaupunki edellyttää kohteen toteuttamista siten, hakija on velvollinen ensin toteuttamaan hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osuuden rakennusoikeudesta. Mikäli rakennusteknisesti hankkeen toteuttaminen ensivaiheessa hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta ei olisi teknisesti mahdollista, tulee varauksensaajan hakea rakennuslupia hankkeilleen samanaikaisesti.

Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella kyseisen konseptin mukainen hanke soveltuisi hyvin alueelle täydentämään ikääntyvälle väestölle suunnattua asuntotarjontaa. Tontti (AK) 38241/3 esitetään varattavaksi Toivo Group Oyj:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja valtion tukeman (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Toivo Group Oyj:n omistusyhteisyyttä Elämäni Kodit 10 Oy toteuttaa valtion tukeman lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotannon. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haun yhteydessä.

Tontti 38258/3 (AK)

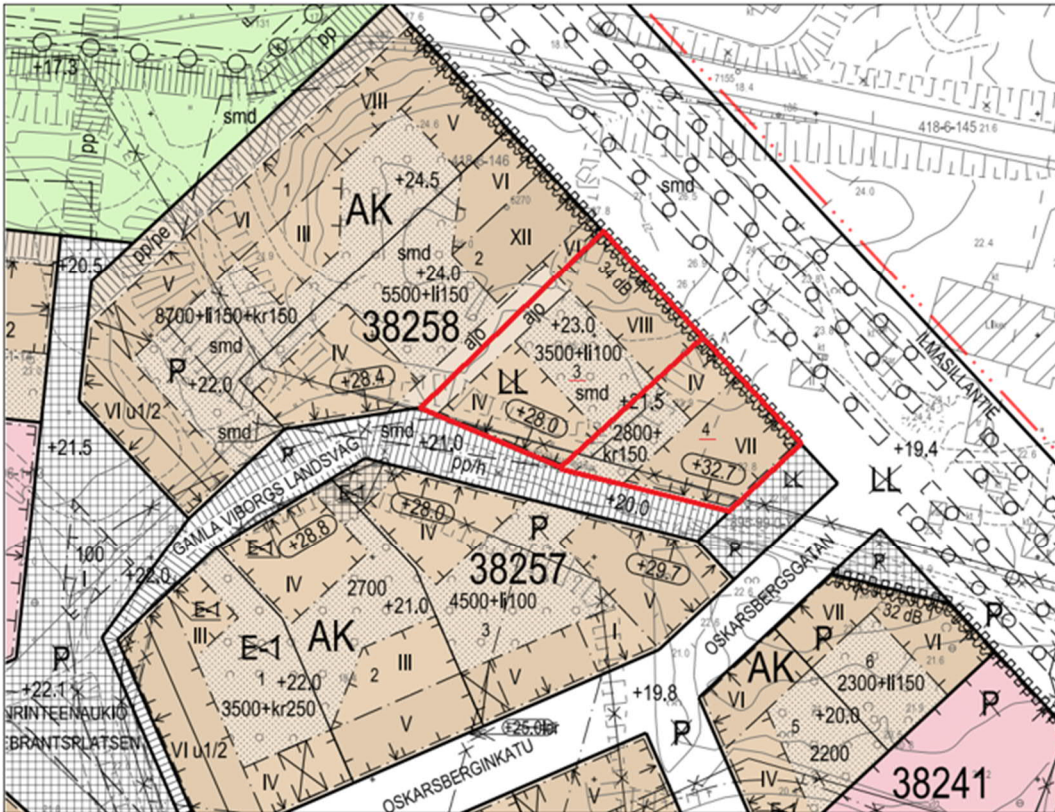
Ilmasillantiehen rajautuva kortteli 38258 noudattaa rakenteeltaan alueen muita pääkadun varteen sijoittuvia suurimittakaavaisia kortteleita. Korttelin sisäosaan jää tonttien yhteiskäyttöinen piha-alue suojaan liikenteen melulta. Ilmasillantien ja Vanhan Viipurin maantien välissä muiden korttelin tonttien lomassa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 38258/3. Tontin (AK) 38258/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 100 k-m².

Osalla tontin aluetta sijaitsee rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolailta suojellusta kaavaan smd-merkinnällä varustetusta linnoitusalueesta. Kaavassa rakentamisen alle jäävä osa suojellusta linnoitusalueesta tulee tutkia ja kartoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Tämän osalta tieto kaupungin taholta on tarkentunut siten, että kohteista on 28.5.2019 käyty muinaismuistolain 13 pykälän mukaiset viranomaisneuvottelut kaavoittajan, Museoviraston ja kaupunginmuseon edustajien kesken. Tässä yhteydessä on annettu lupa kajota kohteisiin eli poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tähän liittyvät tutkimukset on Helsingin kaupunginmuseon mukaan saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja tutkimukset on raportoitu. Näin ollen alueella ei tarvitse enää tehdä lisätutkimuksia, eikä erillistä kajoamislupahakemusta tonteille rakentamista varten tarvita. Kun alueella ryhdytään rakentamaan, on hyvä tiedostaa, että mikäli alueelta löytyy aiemmin tuntemattomia linnoitekohteita tai arkeologisia kohteita, tulee heti ottaa yhteyttä museoon ja varata aikaa kohteiden dokumentointiin.

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38258/3 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38258 alueella sijaitsevia 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.

Tontin eteläreunaa viistää vielä käytössä oleva kaasuputki. Tämän osalta osaan tontin alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin tähän liittyvä varoalue poistuu. Käytöstä poistettu maakaasuputki jää tontin maaperään, joten se tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.



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

Y-Säätiö on hakenut tonttia Nallenrinteen alueelta.

Y-Säätiö sr on vuonna 1985 perustettu Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja. Säätiön toiminnan tarkoituksena on edistää asukkaiden sosiaalisia ja taloudellisia elämän edellytyksiä kohtuuhintaisen asumisen kautta samalla asukkaiden asumisen onnistumista tukien. Säätiö tuottaa myös uusia ratkaisuja ja tietoa rakentamisesta, asumisesta sekä asukkaiden hyvinvoinnista.

Kiinteistö Oy M2-Kodit on Y-Säätiö-konsernin omistama kohtuuhintaiseen ARA-vuokra-asumiseen keskittynyt vuonna 2003 perustettu yhtiö. M2-Kotien tarkoituksena on tarjota vuokratoteja, joihin asukkailla on varaa. M2-Kotien vuokra-asunnot ovat tavallisia ARA- rahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka pyritään tarjoamaan niitä eniten tarvitseville. M2-Kotien vuokra-asuntoja sijaitsee ympäri Suomea ja asuntoja on lähes 10 600. Yrityksen toiminnan tavoitteena ei ole tuottaa voittoa.

Säätiön strategian viitekehyksenä on vuoteen 2030 ulottuva YK:n kestävän kehityksen tavoitteet. Kunnianhimoisen strategian keskeiset tavoitteet ovat taloudellisesti ja sosiaalisesti hyvinvoivat asukkaat, reilu siirtymä kohti hiilineutraalia elämää sekä asunnottomuuden poistaminen Suomesta ja vähentäminen kansainvälisesti.

M2-Kotien talotoimikunnat ja alueryhmät järjestävät asukkailleen monia turvallisuuteen, liikuntaan, hyvinvointiin ja hauskaan yhdessäoloon liittyviä tapahtumia.

Asumis- sekä talousneuvonta ovat asukkaiden apuna asumisen ongelmatilanteissa. M2-Kodit tukee myös asukkaiden työllistymistä Uuras-työllistymisohjelmalla.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti soveltuu hyvin säätiön tavoitteita tukevan asuntotuotannon toteuttamiseksi Nallenrinteen uudelle alueelle. Tontti (AK) 38258/3 esitetään varattavaksi Kiinteistö Oy M2-Kodeille valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hakija on aiemmin saanut tontteja kaupungilta yleisen varauskierroksen yhteydessä.

Tontti 38258/4 (AK)

Ilmasillantiehen rajautuva kortteli 38258 noudattaa rakenteeltaan alueen muita pääkadun varteen sijoittuvia suurimittakaavaisia kortteleita. Korttelin sisäosaan jää tonttien yhteiskäyttöinen piha-alue suojaan liikenteen melulta. Näkyvällä paikalla Ilmasillantien, Oskarsberginkadun ja Vanhan Viipurin maantien kulmauksessa sijaitsee asuin kerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 38258/4. Tontin (AK) 38258/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 800 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 150 k-m², joka on varustettava rasvanerottelukaivolla ja siihen liittyvällä ilmastointihormilla.

Osalla tontin aluetta sijaitsee rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolailla suojellusta kaavaan smd-merkinnällä varustetusta linnoitusalueesta. Kaavassa rakentamisen alle jäävä osa suojellusta linnoitusalueesta tulee tutkia ja kartoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Tämän osalta tieto kaupungin taholta on tarkentunut siten, että kohteista on 28.5.2019 käyty muinaismuistolain 13 pykälän mukaiset viranomaisneuvottelut kaavoittajan, Museoviraston ja kaupungin museon edustajien kesken. Tässä yhteydessä on annettu lupa kajota kohteisiin eli poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tähän liittyvät tutkimukset on Helsingin kaupungin museon mukaan saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja tutkimukset on raportoitu. Näin ollen alueella ei enää tarvitse tehdä lisätutkimuksia, eikä erillistä kajoamislupahakemusta tonteille rakentamista varten tarvita. Kun alueella ryhdytään rakentamaan, on hyvä tiedostaa, että mikäli alueelta löytyy aiemmin tuntemattomia linnoitekohteita tai arkeologisia kohteita, tulee heti ottaa yhteyttä museoon ja varata aikaa kohteiden dokumentointiin.

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 sijoittuvien yhteistilojen ja tähän liittyvien palveluiden toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään palveluyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan palveluyhtiön toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Tontin 38258/4 alueelle sijoittuva piha-alue palvelee yhteisesti kaikkia korttelin 38258 alueella sijaitsevia 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.

Tontin eteläreunaa viistää vielä käytössä oleva kaasuputki. Tämän osalta osaan tontin alueesta kohdistuu voimassa oleva Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Kaasuputki tullaan poistamaan käytöstä ja se tullaan rakentamaan uuteen paikkaan asuinkortteleiden ulkopuolelle, jolloin tähän liittyvä varoalue poistuu. Käytöstä poistettu maakaasuputki jää tontin maaperään, joten se tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontin alueella sijaitsee kaupunkiympäristön toimialan lumenkaatopaikkaa koskeva 31.12.2044 asti voimassa oleva vuokraus. Sopimus tulee näiltä osin päätää ennen tontin rakentamista

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on yksi tonttia 38258/4 hakenut toimija.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on taseasemaltaan vakavarainen pörssinoteerattu julkinen yhtiö. Yhtiö toteuttaa vuokra-asuntoja ja omistusasuntoja yksittäisinä projekteina tai aluekehittämishankkeina. Kiinteistökehittämisen hankkeet kohdistuvat erityisesti täydennysrakentamiskohteisiin yliopistokaupungeissa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa vuokra-asuntoja 1 255 kappaletta. Yrityksen tavoitteena on luoda uudenlaisia asumisen ympäristöjä esimerkiksi yhdistelemällä asumista ja toimitiloja. Yhtiön avainhenkilöillä on merkittävää kiinteistökehittämisen osaamista, jota se hyödyntää tuomalla uusia ajatuksia tonttien ja alueiden kehittämiseen.

Hakijan tavoitteena olisi laatia tontille kokonaisvaltainen palveluiden ja asumisen tarveselvitys, jonka perusteella kehitettävä hanke toteutetaan asuin ympäristön tarpeita vastaavalla tavalla. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj voi tuottaa sekä omistus- että vuokra-asuntoja huomioiden sen asiakaskunnassa laajasti eri asiakassegmentit, kuten esimerkiksi lapsiperheet tai eläkeläiset.

Hakemuksen mukaan hankkeen rakennusmateriaalien ja energialähteiden valinnat tehdään hiilijalanjäljen ja taloudellisten laskelmien perusteella. Tavoitteena on asumiskustannuksiltaan ja hiilijalanjäljeltään optimoitu asuintalo. Kohteiden energianlähteinä pyritään käyttämään aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Hankkeen asuin ympäristöstä olisi tarkoitus tehdä tarkka analyysi alueen palvelutarpeista ja yhteistyömahdollisuuksista lähiympäristön taloyhtiöiden kanssa. Kohteessa olisi tavoitteena pilotoida alueellisia ja yhteisöllisiä asumispalveluita sekä joustavia yhteisö-työskentelytiloja. Mahdolliseen liiketilaan haetaan palveluntarjoaja, joka tuo lisäarvoa koko asuinalueelle. Hankkeen myötä asuinalueelle pyritään tuomaan yhteiskäyttöisiä hyödykkeitä, kuten esimerkiksi autoja ja asukkaiden arkea helpottavia pienempiä koneita ja laitteita.

Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella hakijan kuvaama hanke soveltuu hyvin kohteeseen alueen palveluntarpeen analyysin, hiilineutraalisuustavoitteiden sekä asukkaille tarjottavien palveluiden näkökulmasta. Tontti (AK) 38258/4 esitetään varattavaksi Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haun yhteydessä.

41. Suurmetsä, Jakomäki, Jakomäen sydän

Jakomäen keskiosan yleisille alueille Huokotien eteläpuolelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12495. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2018 ja se on saanut lainvoiman 24.10.2018.

Kaavaratkaisun tarkoituksena on kehittää aluetta kokonaisuutena, yhdistäen alueen kokonaissuunnitteluun palvelurakentaminen, asuinrakentaminen, liikuntapuisto sekä lähiympäristöä. Alueen palvelurakentamisen tehostuessa ja tiivisyessä alueelta vapautuu tilaa uudelle asuntorakentamiselle hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Täydennysrakentamisen keinoin Jakomäkeen on tavoitteena luoda uutta kohtuuhintaista ja hallintamudoiltaan monipuolista asuinrakentamista kohentamaan ympäristöä ja lisäämään alueen haluttavuutta, säilyttäen kuitenkin viheralueiden nykyiset arvot jatkossakin.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoten edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle sekä toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan myös nykyisten julkisten palvelurakennusten korvaamisen uudella monitoimirakennuksella, samalla parantaen julkisia ulkoalueita ja liikennejärjestelyjä sekä lisäten hallintamudoiltaan monipuolista asuntorakentamista keskeisellä paikalla. Purettavien rakennusten tilalle tehdään uutta asumista.

Kaavaratkaisun myötä Jakomäen asukasmäärä kasvaa noin 640 asukkaalla ja kaupunkikuva kohenee keskeisellä paikalla. Julkisten palvelurakennusten tontilla kerrosalaa on yhteensä 16 450 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 25 600 k-m², josta liiketilaa 200 k-m².

Tontti 41200/17 (AKS)

Kaava-alueen länsireunaan hyvien palveluiden äärelle on kaavoitettu uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AKS) 41200/17, jonka käyttötarkoitus on kaavassa suunnattu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. Tontille on kaavassa määritetty kaksi kuusikerroksista rakennusmassaa sekä niitä yhdistävä

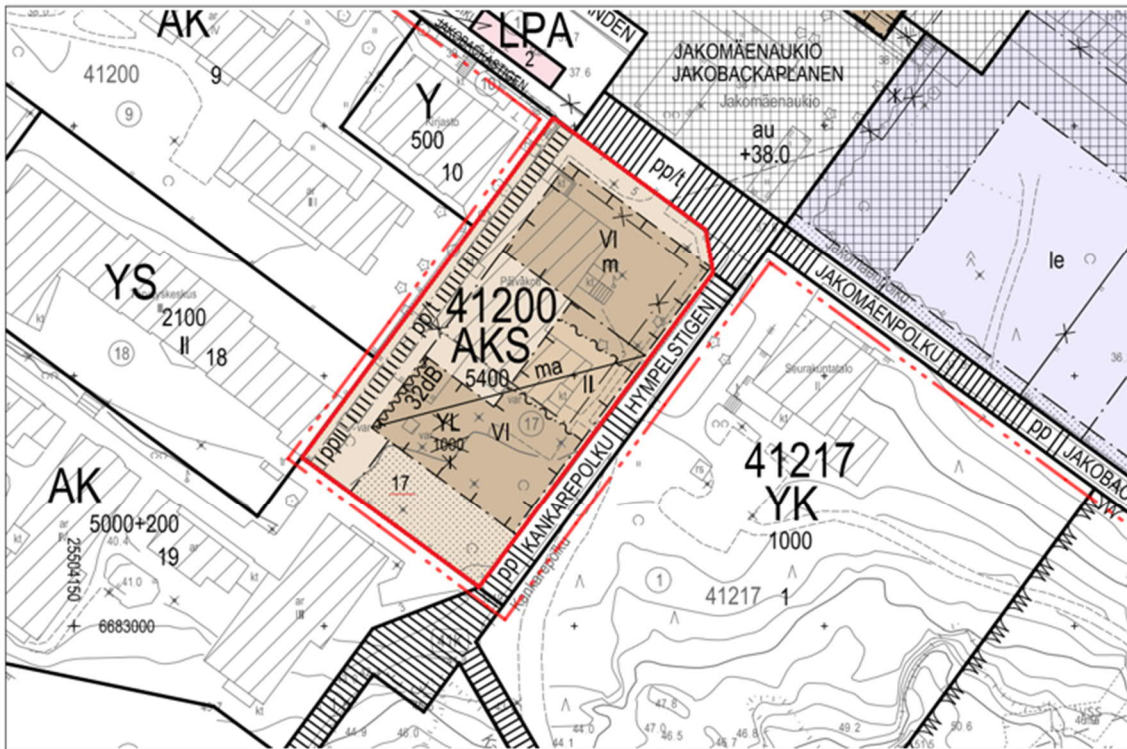
kaksikerroksinen liitososa. Tontin länsireunalle on kaavaan merkitty kulkurasite. Rakennussuunnittelua ja yhteistiloja koskevilta osin määräykset ovat kuten AK-korttelialueella. AKS-korttelialueella myös palvelutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Tontille (AKS) 41200/17 on suunniteltu sijoitettavaksi vanhusten palveluasumista. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 400 k-m².

Tontin autopaikat sijaitsevat omalla tontilla, jonne ajoyhteys on Jakomäenkujan päästä. Osa tontin autopaikoista on kuitenkin mahdollista sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 41199/2 (5 autopaikkaa). Tarvittaessa autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 41189/1 toteutettavaan pysäköintitaloon. Tontin (AKS) 41200/17 kaavamääräys mahdollistaa myös pysäköintikellarin toteuttamisen omalla tontilla kaavan mukaiselle ma-alueelle.

LPA-tonttia 41199/2 hallinnoi toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus. LPA-tontti 41189/1 on varattu 31.12.2021 asti NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle pysäköinnin suunnittelua varten. Mikäli tonttia 41200/17 palvelevia autopaikkoja on tarpeen sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja/tai 49199/2 on varauksensaaja velvollinen sopimaan osapuolien kesken autopaikkojen sijoittamiseen, toteuttamiseen sekä kunnossapitoon liittyvistä periaatteista ja tähän liittyvien kustannusten jakamisesta tonttien haltijoiden kanssa. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista LPA-tonttien 490189/1 ja 41199/2 pysäköinnin toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tontin (AKS) 41200/17 alueella sijaitsee vanha kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden omistama purettava päiväkotirakennus. Näiltä osin varauksensaajan tulee sopia rakennuksen omistajan kanssa rakennuksen purkuun liittyvistä tekijöistä, kuten purun aikataulusta ja kustannuksista.

Tontin alueeseen kohdistuu myös voimassa oleva kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden sisäinen alueen hallintaa koskeva sopimus. Kyseinen sopimus tulee päättää hyvissä ajoin ennen tontin rakentamiseen ryhtymistä. Edellisen lisäksi tontin alueella sijaitsee jo käytöstä poistettu kaukolämpöjohto sekä käytössä oleva sähköjohto/kaapeli, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.



Ote Suurmetsä, Jakomäki, Jakomäen sydän alueen asemakaavasta nro 12495. Kartta ei mittakaavassa.

Tontti sijaitsee erinomaisten lähipalveluiden äärellä, joten se soveltuu hyvin palveluasumiseen ja kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden tavoitteeseen lisätä alueelle erityisasumista. Tontti (AKS) 41200/17 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen sekä palvelukeskuksen suunnittelua varten.

46. Pitäjänmäki, Reimarla, Länsi-Reimarlan täydennysrakentaminen

Pitäjänmäen, Reimarlan, Länsi-Reimarlan alueelle on laadittu alueen täydennysrakentamista ja alueen kaavojen yhtenäistämistä varten asemakaavan muutos nro 12067. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.2.2013 ja se on saanut lainvoiman 19.4.2013.

Pääosa kaava-alueesta on pientaloaluetta, jossa on monen tyyppisiä ja ikäisiä omakoti- ja rivitaloja. Lisäksi alueella on Diakonissalaitoksen palvelurakennuksia. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset ja alueet, ajanmukaistaa sekä yhtenäistää alueen asemakaavojen merkinnät ja määräykset samalla selvittäen alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Uu-

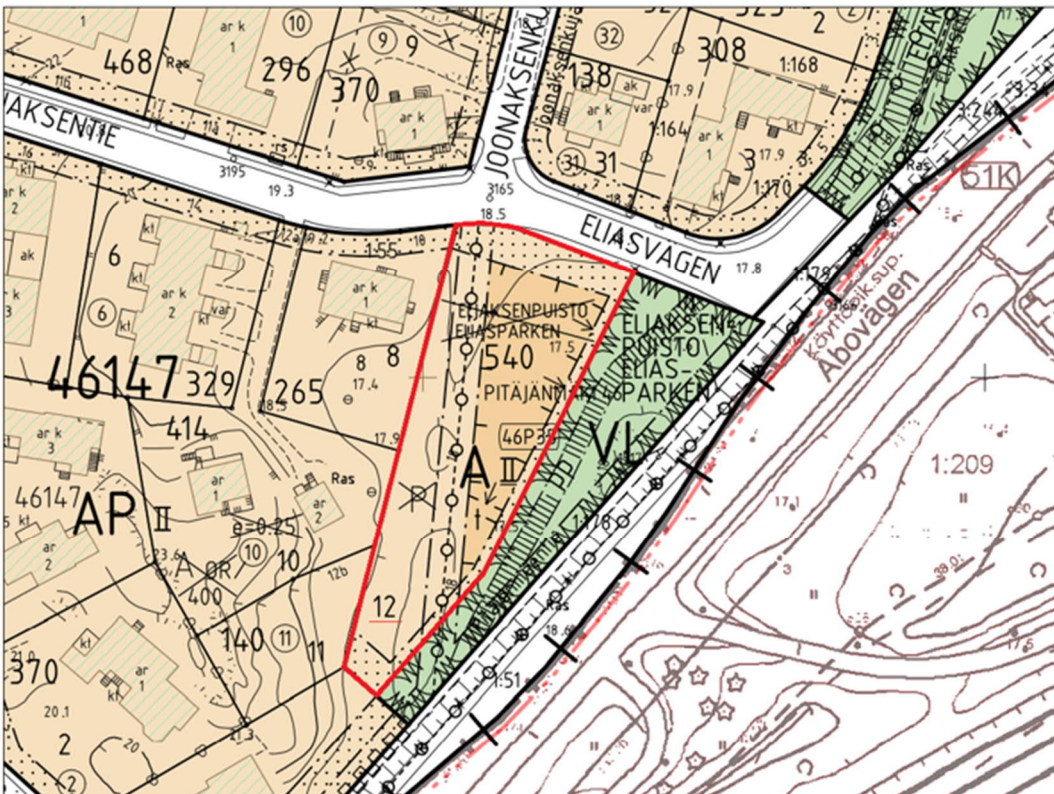
sia pientalotontteja on esitetty vähäkäyttöisille puistoalueilla kaksi, toinen Rikhard Nymanin tien eteläpuolella olevan Seimipuiston reunaan ja toinen Eljaksenpuistoon. Kerrosalaa niissä on yhteensä 920 k-m².

Tontti 46147/12 (A)

Kaavassa Eljaksenpuiston länsipuoli on muutettu asuinrakennusten korttelialueen tontiksi (A) 46147/12. Alueelle kaavoitettu kaksikerroksinen, yhtenäinen asuinrakennus sijoittuu kolmion muotoiselle tontille siten, että oleskelupiha jää suojaan viereisten teiden liikenteen melulta. Tontille saa rakentaa enintään 5 asuntoa. Tontin (A) 46147/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 540 k-m².

Tontin pysäköinti on tarkoitus sijoittaa tontin piha-alueelle, jonne saa rakentaa myös autosuojan.

Tontin alueella kaavassa maanalaista johtoa varten varatulla alueella sijaitsee kookas viemärijohto, jonka sijainti välittömästi kiinni rakennusalueella tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa, suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueeseen kohdistuu myös Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet sekä käytöstä poistettu tietoliikenne johto/kaapeli, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.



Ote Pitäjänmäki, Reimarla, Länsi-Reimاران täydennysrakentaminen alueen asemakaavasta nro 12067. Kartta ei mittakaavassa.

Yksi tonttia 46147/12 hakeneista toimijoista on Fimma Oy.

Fimma Oy toimii massiivipuorakentamisen edelläkävijänä ja kehittää puurakentamista ja puurakentamisen teollisuutta yhdessä kumppaniverkoston kanssa.

Yrityksen käytettävissä on laajat tuotannolliset ja taloudelliset resurssit suunnittelusta teollisuuteen, tuotantoon, logistiikkaan, asentamiseen, myyntiin, markkinointiin ja hankerahoitukseen. Fimma Oy on perustettu, jotta ihmiset saisivat asua paremmissa kodeissa.

Yritys toteuttaa suomalaista modernia massiivipuuarkkitehtuuria täysin uudella konseptilla. Suunnittelunohjaus ja monialainen kumppanuusverkosto mahdollistavat muiden osaamisen sekä henkilö- ja tuotantoresurssien käyttämisen ilman omaa raskasta organisaatiota. Uniikit, huippuunsa kehitetyt suunnittelu- ja valmistusprosessit ovat avain rakentamiseen.

Hakemuksen kuvauksen mukaan kohteeseen olisi tarkoitus toteuttaa vastuullisesti, kestävästi ja nopeasti rakennettavia massiivipuisia koteja. Yritys kehittää aktiivisesti tuotantoaan tarjotakseen asiakkailleen entistäkin yksilöllisempiä ja kestävämpiä asumisratkaisuja massiivipuusta. Pääaineena käytettävä ympäristöystävällinen vahva massiivipuun antaa kodin hengittää, estää homeen kasvamisen rakenteisiin ja pehmentää tilan akustiikkaa. Lopputuloksena on nopeasti rakentuva yhtenäinen kokonaisuus, jonka kaikki rakenteet toteutetaan massiivipuusta, eli koteja, jotka säilyttävät kauneutensa ja terveellisyytensä vuosisatoja.

Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella Fimma Oy:n massiivipuinen hanke soveltuisi hienosti kyseiselle tontille edistäen Helsingin kaupungin HNH-2035 tavoitteita. Tontti (A) 46147/12 esitetään varattavaksi Fimma Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Hakija ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta yleisen varauskierroksen haun yhteydessä.

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio

Laajasaloon, Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueelle on laadittu asemakaava. Asemakaava nro 12410 on hyväksytty 14.3.2018 ja asemakaava on saanut lainvoiman 18.11.2020.

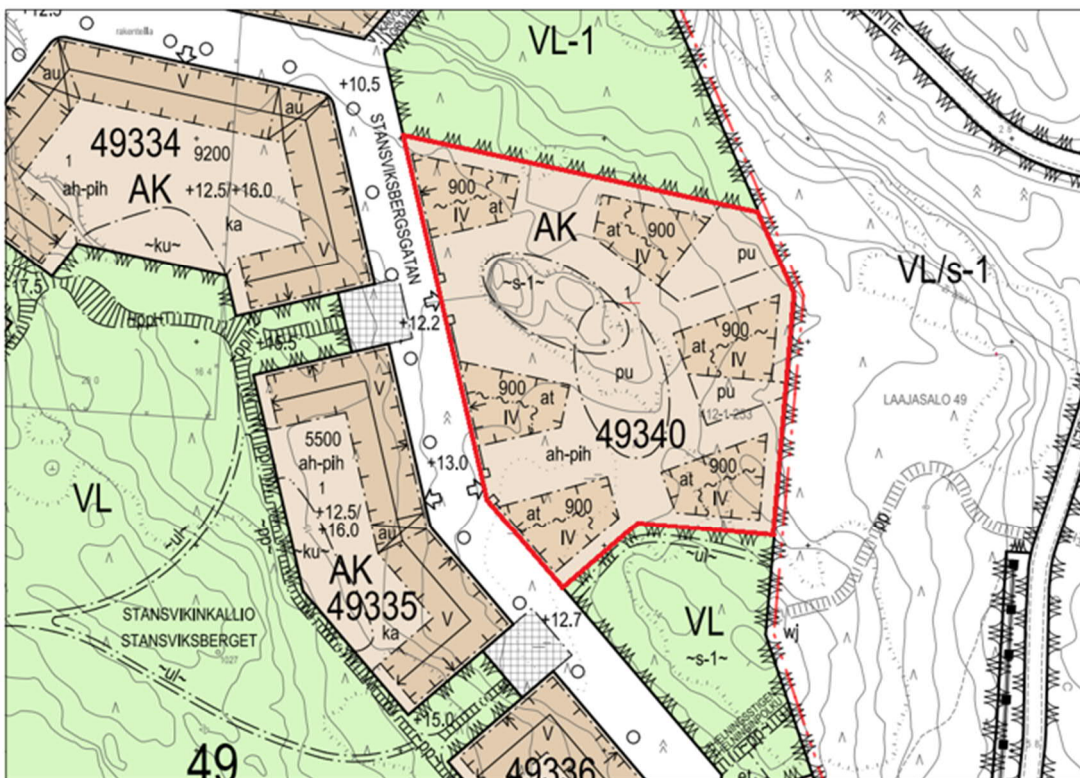
Stansvikinkallion kaava-alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Alueelle on suunniteltu sen ominaispiirteitä - luontoa, kallioita ja korkeuseroja - hyödyntävien kerros- ja pientalojen kokonaisuutta, joka liittyy luontevasti osaksi Kruunuvuorenrannan uutta kaupunginosaa, sijaiten tiiviimmin rakennetun Kruunuvuorenrannan keskeisten osien ja virkistysalueiden välissä. Keskellä kaava-alueella sijaitsee Stansvikinkallion puisto, jota tulevat asuinkorttelit kiertävät kehämäisesti. Asuntoja on alueelle suunniteltu noin 2 000 uudelle asukkaalle. Tehokas kaavoittaminen parantaa koko Kruunuvuorenrannan toteuttamiskelpoisuutta hyödyntäen tiiviin kaupunkirakentamisen etuja ja lisäten käyttäjiä tulevalle Kruunusillat-hankkeelle.

Kaava-alueen pohjoisosaan tulevan Stansvikinkallion puistoa kehystämään sijoittuu mm. asuinkerrostalojen kortteli (AK) 49340.

Tontti 49340/1 (AK)

Kaava-alueen itäreunaan sijoittuu kookas asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 49340/1. Tontin alueella sijaitsee maisemallisesti arvokas siirtolohkare, joka on määrätty säilytettäväksi osana piha-alueetta. Tontille kaavoitetut 4-kerroksiset pistetalot rajaavat tontin länsiosassa Stansvikinkallionkatua ja itäosassa pistetalojen välistä avautuu näkymiä itäpuolen viheralueelle ja Tahvonlahdelle. Tontin (AK) 490340/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennus-oikeus on 5 400 k-m².

Tontti 49340/1 oli haettavana yleisen varauskierroksen rakennuttajille ja rakennusliikkeelle suunnatussa haussa. Kohteeseen saapui yhteensä 13 hakemusta. Hakemusten perusteella neuvotteluihin valikoitui Kehittyvä kerrostalo-puollon saanut Korepuu Oy hankkeellaan ”Puuta näkyvissä”. Hakemuksen ja käydyn neuvottelun perusteella ”Puuta näkyvissä” hanke olisi arkkitehtonisesti ja tilallisesti laadukkaana massiivipuurakenteisena puukerrostalona soveltunut hyvin osin puustoiselle ja kallioiselle tontille 49340/1.



Ote Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallion alueen asemakaavasta nro 12410. Kartta ei mittakaavassa.

Käydyn neuvottelun jälkeen on uuteen kaupunkistrategiaan sisällytetty kirjaus, jonka mukaan Stansvikinkallion asemakaava tullaan arvioimaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta. Asiasta on tehty myös kolme valtuustoaloitetta. Tämän johdosta alueella on tarkoitus tehdä uudelleenarviointi sen osalta, miten tulevan asuinalueen rakentamisessa voitaisiin säästää aiottua enemmän metsää ja arvokkaimpia luontoarvoja.

Kyseisen uudelleenarvioinnin vuoksi tontti 49340/1 jätetään tässä vaiheessa varamatta. Tonttiin (AK) 49340/1 kohdistuneet hakemukset eivät aiheuta toimenpiteitä, lukuun ottamatta tonttiin kohdistuneita kehittyvä kerrostalo -hankkeiden tonttihakemuksia, joiden osalta hakemukset jäävät voimaan.

54. Vuosaari, Meri-Rastila, Meri-Rastilan itäosa

Vuosaareen Meri-Rastilan itäosan alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12571. Kaava on hyväksytty 6.10.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä korostaa alueen vahvuuksia. Kaavahanke on osa Meri-Rastilan kaupunkiuudistusta. Uutta rakentamista, puistojen ja katualueiden sekä julkisten palvelujen ja palvelutilojen kehittämistä on suunniteltu laaja-alaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen palveluiden kehittymisen, samalla uudistaen alueen vanhaa asutuskantaa ja edistäen alueelle sijoittuvien purkavan uudisrakentamisen hankkeita.

Alueelle on suunniteltu uutta asumista myös puistoalueiden reunamille ja olemassa oleville tonteille siten, että se mahdollistaa vanhojen asuinalueiden tiiviimmän toteuttamisen hyvien julkisten liikenneyhteyksien yhteyteen. Uuden kaavan myötä alueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista 128 100 k-m². Asukasmäärän lisäys alueelle noin 2 400 asukasta.

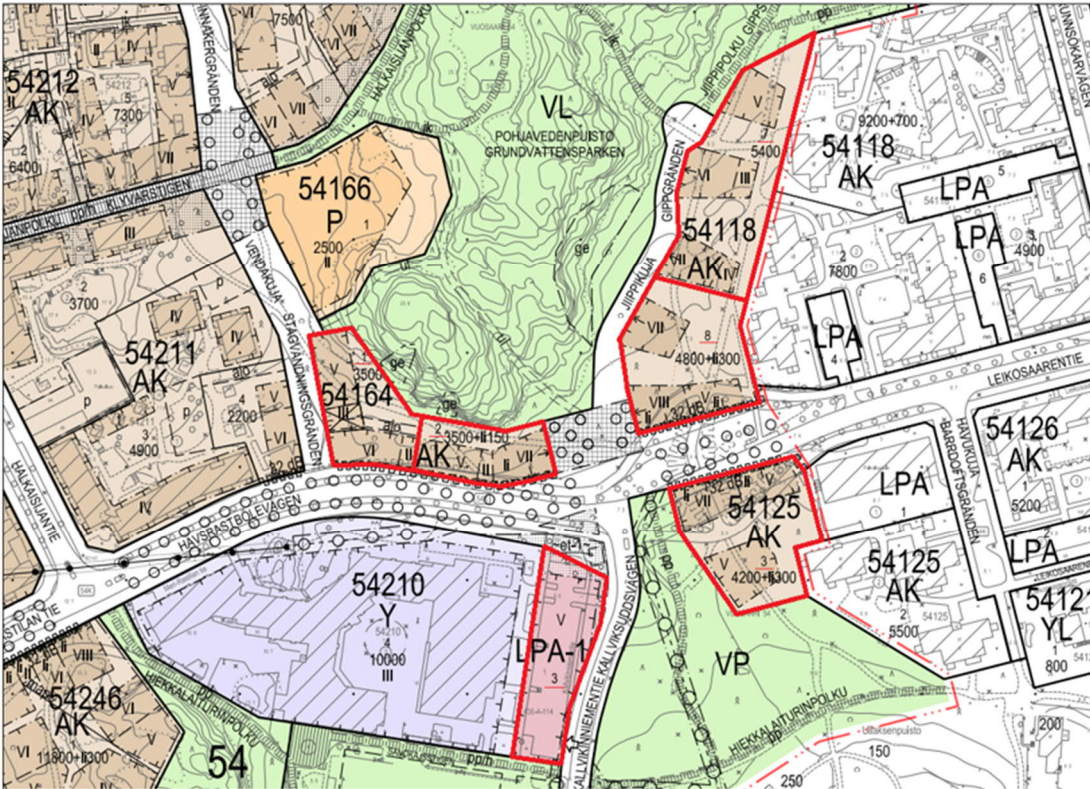
Kaavaratkaisun myötä tiivistyvä kaupunkirakenne metroaseman ja runkolinjan yhteydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä, sekä edesauttaa palveluiden kehittymistä alueella ja asumisen hallintamuotojen monipuolistumista. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan.

Tontit 54118/7 ja 8 (AK),

Uudet asuinkerrostalojen korttelialueen tontit (AK) 54118/7 ja 8 muodostavat Jiippikujan varteen yhtenäisen kokonaisuuden yhdessä tontin 54125/3 kanssa. Tontit muodostavat tiivistä kaupunkirakennetta siten, että alueella olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymät säilyvät mahdollisimman pitkinä, avoimina ja vehreinä. Rakennusten kerrosluvut ovat korkeimpia Meri-Rastilan tien varressa ja laskevat kohti puistoa ja kohti itäpuolen olemassa olevia asuintontteja kerroslukujen vaihdellessa 8-3 ja 4 kerrokseen. Ajo tonteille tulee toteuttaa Jiippikujan kautta.

Tontin (AK) 54118/7 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 5 400 k-m².

Tontin (AK) 54118/8 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennus on 4 800 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 300 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa.



Ote Vuosaari, Meri-Rastila, Meri-Rastilan itäosan alueen asemakaavasta nro 12571. Kartta ei mittakaavassa.

Tonttien piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Näin ollen varauksensaajan tulee yhdessä korttelin muiden toimijoiden kanssa sopia pihojen toteutuksesta sekä tähän liittyvistä tonttien välisistä yhteisistä velvoitteista.

Tonttien 54118/7 ja 8 pysäköinti sijaitsee Meri-Rastilan tien varressa autopaikkojen korttelialueen tontilla (LPA-1) 54210/3, jonne tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Pysäköintilaitosta varten tullaan perustamaan alueellinen pysäköintiyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvista tiloista. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista pysäköintiyhtiön toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tonttien alueella sijaitsee joitakin poistettuja ja joitakin käytössä olevia johdot/kaapeleita jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontti 54125/3 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 54125/3 sijaitsee Ullaksenpuiston reunalla, Havukujan asuinkorttelin yhteydessä. Rakennusten massoittelu jatkaa pohjoispuoleisten tonttien 54118/7 ja 8 kaupunkirakenteellista ideaa polveilevista, puistoon avautuvista pistetaloista. Tontin rakennusmassa muodostuu yhdestä 7-kerroksisesta rakennusosasta, joka muodostaa rakennusparin Meri-Rastilan tien toisella puolella olevan kahdeksan kerrosta korkean rakennuksen kanssa, sekä viisikerroksisista rakennuksista. Tontille 54125/3 kulku on kaavassa osoitettu kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan tontin 54125/1 kautta tai Meri-Rastilan tieltä tontin koillisreunasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK) 54125/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 200 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa vähintään 300 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa.

Tontin (AK) 54125/3 pysäköinti sijaitsee Meri-Rastilan tien varressa autopaikkojen korttelialueen tontilla (LPA-1) 54210/3, jonne tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Pysäköintilaitosta varten tullaan perustamaan alueellinen pysäköintiyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvien tilojen toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista pysäköintiyhtiön toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tontin alueella sijaitsee useita käytössä olevia johtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontit 54164/1 ja 2 (AK)

Uuden kaavan mukaiset asuinkerrostalojen korttelialueen tontit (AK) 54164/1 ja 2 muodostavat Pohjavedenpuistoa, Meri-Rastilan tietä ja Vendakujaa rajaavan korttelirakenteen, jossa rakennukset on sijoitettu katujen varteen. Tonttien pihalueet sijaitsevat puiston puolella. Rakennukset muodostuvat neljästä 5-7 kerroksisesta lamellitalosta sekä niiden välisistä matalammista rakennusosista. Ajoyhteys tonteille tapahtuu Vendakujan kautta siten, että kulku tontille 54164/2 tulee toteuttaa tontin 1 Ajo-merkinnällä varustetun kulkuyhteyden kautta.

Tontin (AK) 54164/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m².

Tontin (AK) 54164/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 500 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa vähintään 150 k-m² liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa.

Tonttien 54164/1 ja 2 pysäköinti sijaitsee Meri-Rastilan tien varressa autopaikkojen korttelialueen tontilla (LPA-1) 54210/3, jonne tullaan toteuttamaan yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä. Pysäköintilaitosta varten tullaan perustamaan alueellinen pysäköintiyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja toiminnasta sekä pysäköintilaitoksen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvien tilojen toteuttamisesta. Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista pysäköintiyhtiön toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tonttien alueella sijaitsee joitakin käytöstä poistettuja ja joitakin käytössä olevia johtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontit (AK) 54118/7 ja 8, (AK) 54125/3 sekä (AK) 54164/1 ja 2 esitetään varattaviksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Tonttien asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet hintakontrolloituna omistus-asuntotuotantona. Tonttien asuinrakennusoikeudesta voidaan kuitenkin osa (enintään 1/3) toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, mikäli Helsingin kaupungin asunnot Oy luovuttaa toisaalla Meri-Rastilan itä- tai länsiosan kaava-alueilla vastaavan määrän asuinrakennusoikeutta nykyisestä asuntokannastaan kaupungin vapaaseen hallintaan ja niiden tilalle toteutetaan joko sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa tai välimuodon omistus pohjaista asuntotuotantoa.

Tontti 54210/3 (LPA-1)

Alueen tontteja palveleva uusi autopaikkojen korttelialueen tontti (LPA-1) 54210/3 sijaitsee Meri-Rastilan tien eteläpuolella yleisten rakennusten korttelialueen tontin 54210/4 välittömässä tuntumassa. Kaavaratkaisun mukaan pysäköintilaitokseen voidaan toteuttaa myös asumista palvelevia varasto-, huolto- ja yhteistiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontin (LPA-1) 54210/3 alueeseen kohdistuu kaavaan nro 10670 perustuva korttelia 54210 koskeva oikeus sijoittaa korttelia palvelevat autopaikat tontille (LPA) 54210/1. Tähän liittyvänä uuden tontin 54210/3 alueella sijaitsee asemakaavan nro 10670 mukaisen opetusrakennusten tontin (Y) 54210/2 käyttöä palvelevat maantasopysäköintipaikat. Uuden kaavan myötä kohteeseen on tarkoitus toteuttaa laajempaa aluetta koskeva tonttien yhteiskäyttöä palveleva pysäköintilaitos, johon myös tällä hetkellä maantasopysäköintinä toteutetut Y-tonttia palvelevat pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa. Pysäköinnin uudelleen järjestelyt edellyttävät tontilla olevan maantasopysäköinnin siirtämistä tontille (LPA-1) 54210/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Näiltä osin varauksensaajan tulee

sopia tontin 54210/2 kanssa pysäköinnin uudelleenjärjestelyistä sekä siihen liittyvistä tonttia koskevista velvoitteista hyvissä ajoin ennen alueen rakentamista. Kaavassa autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA-1) 54210/3 ei ole erikseen nimetty tontteja, joita pysäköintilaitos tulee palvelemaan. Tällä menettelyllä on tavoiteltu joustavuutta alueen vaiheittaisen rakentumisen suhteen.

Alueen rakentamisen vaiheittaisen etenemisen kannalta on nähty tarpeelliseksi, että tontille (LPA-1) 54210/3 toteutettava pysäköintitalo tulee toteuttaa palvelemaan sen lähistölle ensimmäisinä rakentuvia ja sijoittuvia asuinrakennusten korttelialueen tontteja (AK) 54211/4, (AK) 54164/1 ja 2, (AK) 54118/7 ja 8, (AK) 54125/3 sekä yleisten rakennusten tonttia (Y) 54210/4.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon kanssa käydyssä neuvottelussa Helsingin kaupungin asuntotuotanto on sitoutunut toteuttamaan tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen. Neuvotteluissa käydyssä keskustelun yhteydessä on kuitenkin todettu, että mikäli kaupungin taholla selvitettävänä oleva kaupunkitasoinen pysäköintiyhtiö tultaisiin perustamaan ennen kuin pysäköinnin toteuttamisen tarve alueella on ajankohtainen, tulee tällöin tutkia edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi kaupungin pysäköintiyhtiön toimesta Helsingin kaupungin asuntotuotannon sijaan.

Varauksensaajan tulee perustaa tontille (LPA-1) 54210/3 erillinen pysäköintiyhtiö, jonka tehtävänä on vastata pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja toiminnasta sekä vastaavasti sen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvista kaavan mahdollistamista varasto-, huolto- ja yhteistiloista.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan pysäköintilaitokseen liittyvien osakkaiden kanssa pysäköintiyhtiön toteuttamisesta, ylläpidosta sekä tähän liittyvistä kustannuksista tahojen välillä laadittavassa erillisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Pysäköintipaikat tullaan toteuttamaan nimeämättöminä ja autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Tontin alueella sijaitsee useita käytössä olevia johtoja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Tontti (LPA-1) 54210/3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle tontteja palvelevan pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.

Erillisillä kilpailu- ja ilmoit- tautumismenettelyillä luo- vutettavaksi esitettävät ton- tit

10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti

Sörnäinen, Kalasataman Nihdin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.11.2019 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 konttisaatama-alueena. Alueen toiminnallisesti monipuolista luonnetta korostaa asuinkortteleiden aktiivinen katutaso rantapromenadin puoleisiin kivijalkoihin suunniteltuine liiketiloineen ja terasseineen.

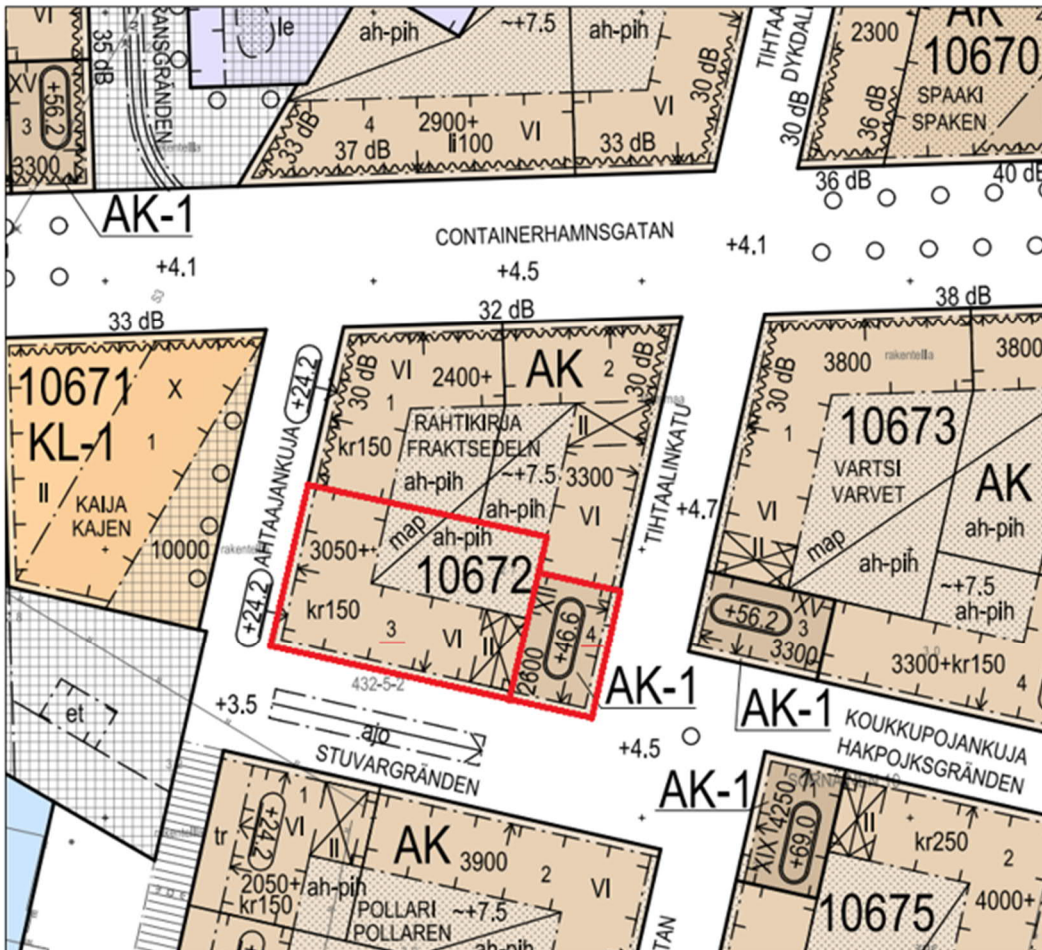
Kaavan tavoitteena on hyödyntää alueen hyvää sijaintia etelään aukeavana niemenkärkenä. Alue on tavoitteena liittää Merihaansillan ja Kruunusilltojen raitiotie- sekä baanayhteyden kautta keskustaan ja toisaalta Korkeasaareen ja Kruunuvuorenrantaan.

Kaupunkiympäristölautakunta on vuonna 2019 päättänyt markkinaehtoisien pysäköinnin kokeilusta kolmella pilottialueella, johon Nihdin asemakaava-alue kuuluu. Alueen tulevien erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien johdosta markkinaehtoisien pysäköinnin kokeilu on mahdollisesti alueen autoilua vähentävä toimenpide.

Tontit 10672/3 ja 4 (AK)

Yksi Nihdin alueelle kaavoitetusta kymmenestä asuinkerrostalojen korttelista on kortteli 10672. Se sijaitsee Nihdin kaava-alueen alkupäässä rajautuen pohjois-

simmalta sivultaan kaavaillun Merihaansillan jatkeena toteutettavan Konttisatamankadun varteen. Kortteli jakautuu neljään tonttiin, joilta ei varsinaisesti ole suoraa näkymää merelle. Korttelin kaavan mukainen rakennusala noudattelee katualueen reunustaa muodostaen korttelin piha-alueita suojaavan rakenteen. Tonttien yhteiskäyttöinen piha-alue jää sitä ympäröivien 6-kerroksisten ja 12-kerroksisten rakennusten suojaan katumelulta.



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

Lähinnä merta Ahtaajankujan kulmauksessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 10672/3. Tontin (AK) 10672/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 050 k-m², jonka lisäksi tulee tontille toteuttaa liiketilaa vähintään 150 k-m².

Korttelin pienimmän, mutta 12-kerroksisen rakennusmassan sisältävä asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 10672/4 sijaitsee Ahtaajankujan ja Tihtaalinkadun kulmauksessa vastapäätä tonttia 3. Tontin (AK) 10672/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontit 10672/3 ja 4 muodostavat yhdessä sijainniltaan ja massoitteeltaan luontevan kokonaisuuden.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varausensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttia palveleva pysäköinti tu-

lee 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 10672/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia myös tähän liittyvistä tonttien 10672/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus.

Tontit (AK) 10672/3 ja 4 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla yhdelle toimijalle siten, että tontit luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

Tontit 10673/3 ja 4 (AK)

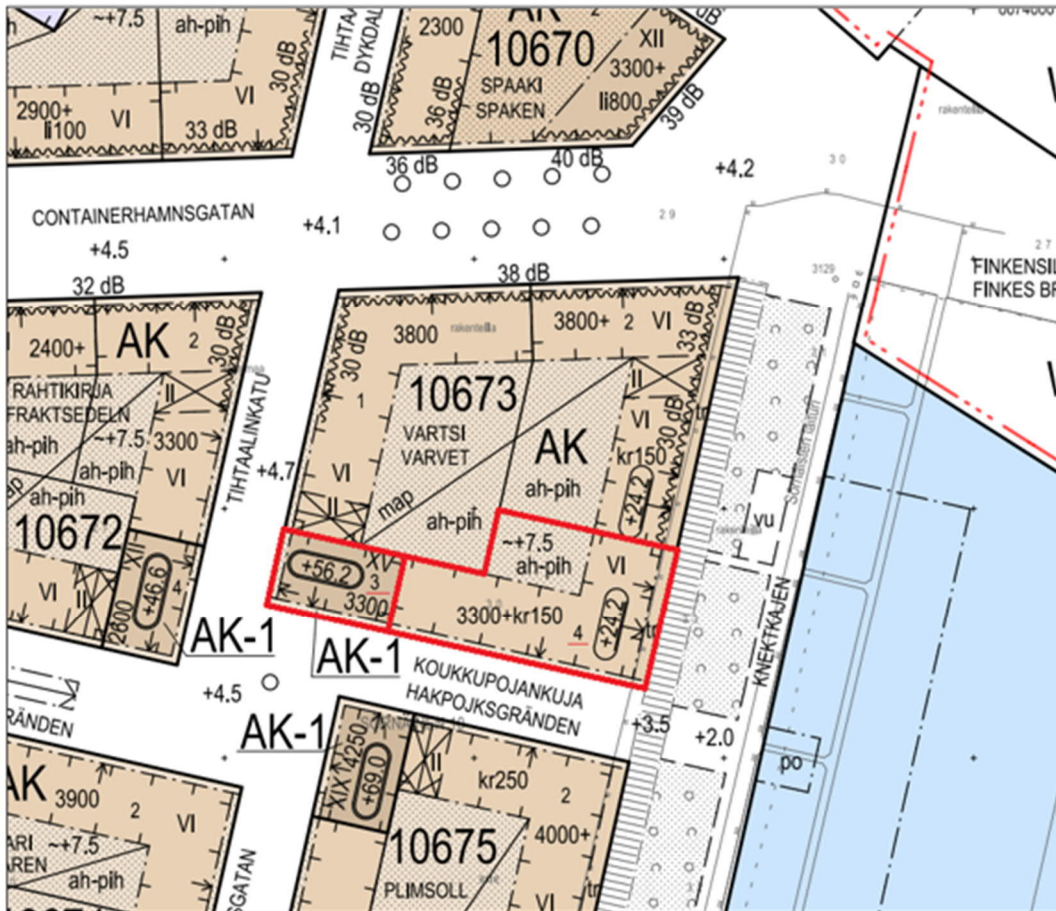
Kortteli 10673 rajautuu pohjoisivultaan Konttisatamankatuun muodostaen alueen muiden kortteleiden tavoin umpikorttelin. Korttelin yhteiskäyttöinen sisäpiha sijaitsee sitä ympäröivien rakennusten suojassa tuulelta. Kortteli jakautuu neljään tonttiin, joista kooltaan pienin tontti 10673/3 sijoittuu Tihtaalinkadun ja Koukkupojankujan kulmaukseen. Kulmatontille on mahdollista toteuttaa 15-kerroksinen rakennus. Asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK) 10673/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 10673/4 sijaitsee vastapäätä tonttia 3 Koukkupojankujan ja Nihdinlaiturin kulmauksessa. Tontin Nihdinlaiturin puoleiselta sivulta avautuu näkymä Sompasaarensalmelle. Tontin (AK) 10673/4 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 150 k-m². Tontit 10673/3 ja 4 muodostavat yhdessä sijainniltaan ja massoittelultaan luontevan kokonaisuuden.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Vauruksensaajan 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 10673/1-4 välillä myös tontteja palvelevan yhteispihan toteutuksessa. Näiltä osin osapuolien tulee sopia myös tähän liittyvistä tonttien 10673/1-4 välisistä yhteisistä velvoitteista.

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus. Lisäksi tontin 10673/3 halki kulkee käytöstä poistettu viemärijohto.



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

Tontit (AK) 10673/3 ja 4 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla yhdelle toimijalle siten, että tontit luovutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

Länsisatamaan, Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12500. Asemakaavan muutos on hyväksytty 16.1.2019 ja se on saanut lainvoiman 12.3.2019.

Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta jonkin verran pienemmäksi, merelliseksi ja tiiviiksi

asuinalueeksi. Alueelle on tarkoitus suunnitella erilaisia asuintalotyyppejä, toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee mm. asuinkerrostaloalueen kortteli (AK) 20084.

Tontti 20084/1 (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 20084/1 sijaitsee Melkinlaiturin keskiosassa siten, että tontilta avautuu osittainen näkymä merelle ja viereiselle satama-alueelle. Tonttia rajaavat Nauru- ja Vanuatunkatu sekä Tongankuja. Korttelin toinen pää on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Muilta osin kortteli muistuttaa alueen muita umpikortteleita sen rakennusten kehystäessä muurimaisesti korttelialueen reunoja. Tonttien piha-alue sijaitsee tuulelta suojassa rakennusten keskellä.

Tontin (AK) 20084/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 4 600 k-m².

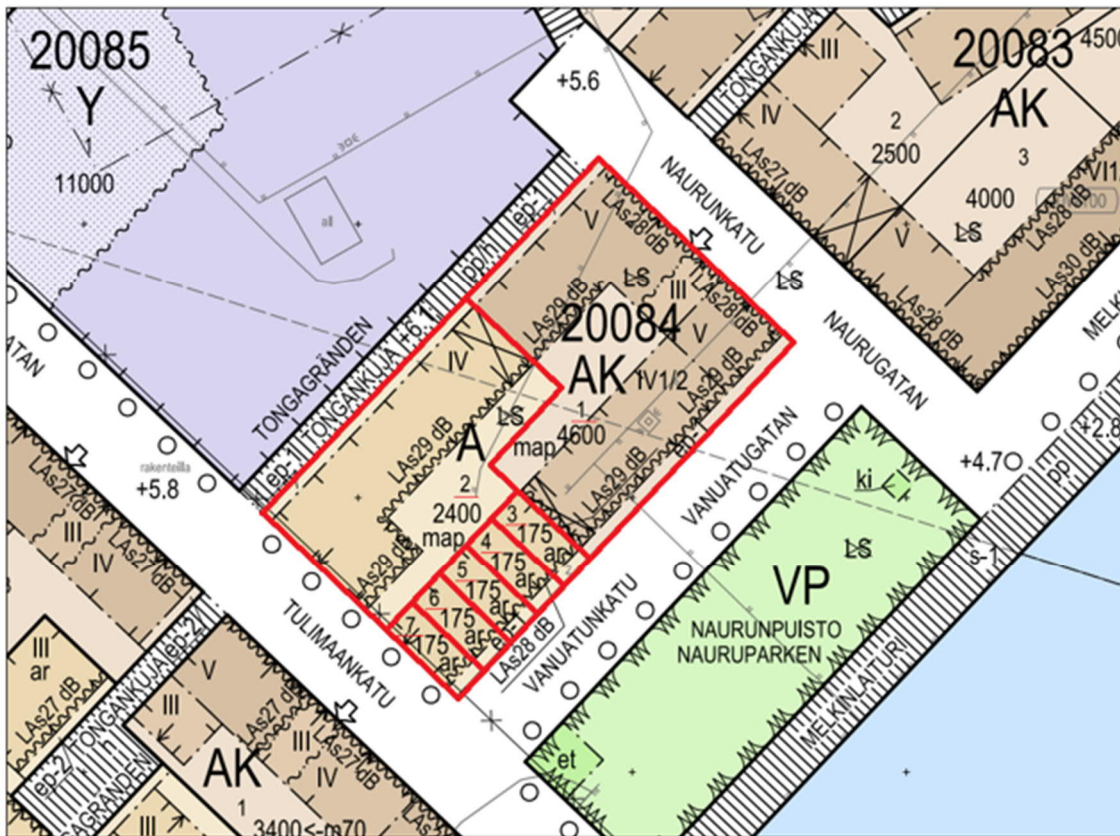
Tontin alueella sijaitsee käytöstä poistettu sähköjohto/kaapeli. Lisäksi osaan tontin alueesta kohdistuu 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus.

Tonttien pysäköinti tulee sijoittaa tontin piha-alueen alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tilaan saa sijoittaa lisäksi maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Tonttien 20084/1-7 varauksensaajien tulee keskenään sopia pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä periaatteista sekä tähän liittyvien kustannusten jakamisesta. Lisäksi tonttien 20084/1-7 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen. Varauksensaajat ovat myös velvollisia sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Korttelia palvelevat leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja toteuttaa tonttien yhteisinä. Tonttien varauksensaajien tulee yhdessä sopia piha-alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja käytöstä sekä tähän liittyvästä kustannusten jaosta tonttien välillä. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan kaikista piha-alueen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Tontti (AK) 20084/1 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontti luovutetaan myymällä markkina-arvoon.



Ote Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaiturin alueen asemakaavasta nro 12500. Kartta ei mittakaavassa.

Tontit 20084/2-7 (A)

Asuinrakennusten korttelialueen tontit (A) 20084/2-7 sijaitsevat Melkinlaiturin keskiosassa siten, että tonteilta 3-7 avautuu näkymä merelle ja viereiselle satama-alueelle. Tontteja 20084/2-7 rajaavat Tullimaan- ja Vanuatunkatu sekä Tongankuja. Kortteli muistuttaa muita alueen umpikortteleita, poiketen kuitenkin siten, että korttelin eteläinen pää on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tällä asuinrakennusten korttelialueella sijaitsee yksi isompi tontti (A) 20084/2 sekä viisi pienempää tonttia (A) 20084/3-7. Pienten tonttien kaavan mukaisille ar-merkinnällä varustetuille rakennusaloille on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloja tai vastaavia kytkettyjä asuinrakennuksia. Muilta osin kortteli muistuttaa alueen umpikortteleita rakennusten kehystäessä muurimaisesti korttelialueen reunoja. Tonttien piha-alueet sijaitsevat tuulelta suojassa rakennusten rajaamina.

Asuinrakennusten korttelialueen tontin (A) 20084/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 2 400 k-m². Pienten kaupunkipientalojen tonttien (AK) 20084/3-7 pinta-alat ovat 126 m² ja kunkin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 175 k-m².

Tonttien 20084/3-7 alueella sijaitsee käytöstä poistettu viemärijohto. Lisäksi tonttien 20084/2-7 alueeseen kohdistuu 31.12.2021 asti voimassa oleva kaupunkiympäristön toimialan maamassojen varastointia koskeva sopimus.

Tonttien pysäköinti tulee sijoittaa tontin piha-alueen alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tilaan saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Tonttien 20084/1-7 varauksensaajien tulee keskenään sopia pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä periaatteista sekä tähän liittyvien kustannusten jakamisesta. Lisäksi tonttien 20084/1-7 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen. Varauksensaajat ovat myös velvollisia sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Korttelia palvelevat leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja toteuttaa tonttien yhteisinä. Tonttien varauksensaajien tulee yhdessä sopia piha-alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja käytöstä sekä tähän liittyvästä kustannusten jaosta tonttien välillä. Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan kaikista piha-alueen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelyistä osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

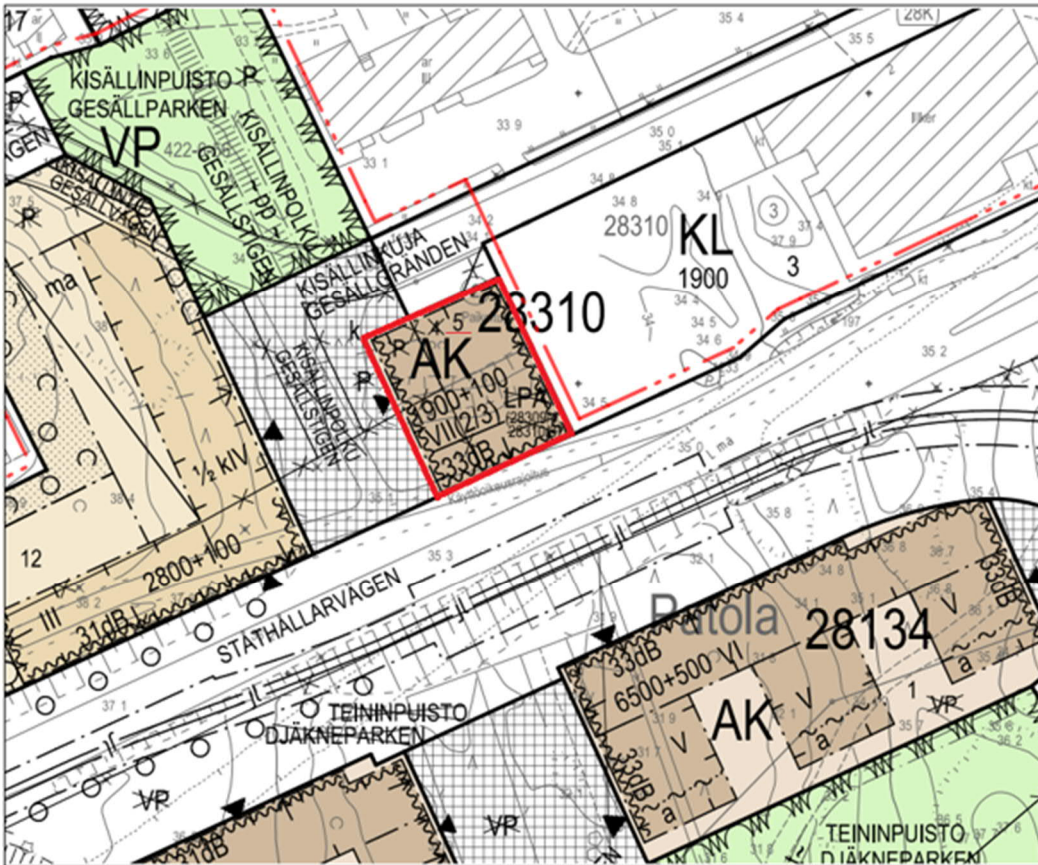
Tontit (A) 20084/2-7 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

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, tiiviistä 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.



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

Tontti 28310/5 (AK)

Alueella sijaitsevan pysäköintitontin 28310/4 sekä puisto- ja katualueen osalle on kaavoitettu uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AK) 28310/5. Tontilla sijaitsee rakennusala enintään 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka ylin kerros on tontin pienen koon vuoksi suunnattu asukkaiden yhteistiloiksi ja kattopuutarhaksi. Tontin autopaikat on tarkoitus sijoittaa rakennuksen alle tai osittain yksikerroksiseen viherkattoiseen rakennusosaan, jonka katto voi olla asukkaiden ulko-oleskelutilana.

Tontin (AK) 28310/5 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 1 900 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liike- tai toimistotilaksi varattavaa kerrosalaa vähintään 100 k-m².

Alueeseen kohdistuu tällä hetkellä kaksi voimassa olevaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, joista toinen kohdistuu tontin muodostajakiinteistöön 28310/4 ja toinen muodostajakiinteistöön 28310/5. Kyseisiä maanvuokrasopimuksia tulee muuttaa siten, että ne eivät jatkossa kohdistu tontin (AK) 28310/5 muodostajakiinteistöihin 28310/4 ja 28310/5. Lisäksi em. alueisiin kohdistuu myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinnityksiä, jotka tulee vapauttaa tonttiin kohdistuvilta osin maanvuokrasopimusten muutosten yhteydessä.

Tontin (AK) 28310/5 reuna-alueella sijaitsee käytössä oleva tietoliikennejohto/kaapeli, joka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontti (AK) 28310/5 esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontti tulee toteuttaa puurakentamisena (puukerrostalo).

33. Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää

33xxx, asuinrakennusoikeus n. 18 000 k-m²

Malminkartanontien länsipään alueelle ollaan käynnistämässä kaavoitusta, joka tullaan laatimaan yhteistyössä alueen tulevien toteuttajien kanssa. Nykyisellään kohde on viher- ja katualuetta. Suunnittelualue on sijainniltaan näkyvällä paikalla saavuttaessa Vihdintien suunnasta ja toimii siten porttina Malminkartanoon. Lisäksi alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä sekä tärkeiden viher- ja virkistysalueiden solmukohdassa. Malminkartanontien länsipään on tutkittu uutta liikennejärjestelyä, jossa yksi risteys korvataan kiertoliittymällä ja Kartanonkaaren tielinjaus ohjataan tästä kiertoliittymästä ja poistuva katualue on tarkoitus liittää osaksi uutta suunnittelualueutta. Nykyinen koirapuisto on tarkoitus siirtää Malminkartanonhuipun länsipuolelle ja poistuva koirapuisto liittää osaksi läntistä vihersormeaa, joka tullaan yhdistämään alikululla Malminkartanontien alitse Malminkartanonhuipun viheralueeseen.

Malminkartano on yksi Helsingin kaupungin kaupunkiuudistuskohteista. Kaupunkiuudistuksen tarkoitus on kohentaa asuinalueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta kokonaisvaltaisesti yli toimialarajojen sekä mahdollistaa laadukas täydennysrakentaminen. Helsingin kaupunkistrategiaan on kirjattu tavoitteeksi asema asuinalueiden eriytymisen ehkäisyn eurooppalaisena huippuesimerkinä. Kaupunkiuudistus on työkalu, jolla Helsinki pyrkii toteuttamaan tätä strategista tavoitetta ja näin mahdollistamaan kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin. Kaupunkiuudistusalueilla mahdollistetaan sekä uusi asuntotuotanto että olemassa olevan kaupunkirakenteen ylläpito ja kehittäminen. Tavoitteena on varmistaa edellytykset 30 prosentin asuntokannan lisäykselle kaupunkiuudistusalueilla vuoteen 2035 mennessä siten, että samanaikaisesti alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.



Kartaote johon on rajattu Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipään suunnittelualueesta. Kartta ei mittakaavassa.

Uusille tonteille tullaan kaavoittamaan asuinrakentamista sekä liike- ja työtilaa. Asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta tonteilla tulisi olemaan yhteensä noin 18 000 k-m². Alue tulitisiin osoittamaan kahdelle tai kolmelle Kehittyvä kerrostalo -hankkeen kohteelle. Mahdollisina teemoina näillä hankkeilla voisi olla ilmastoviisaus ja yhteisöllisyys. Lähtökohtana suunnittelulle on urbaani, rakennuksin rajattu kaupunkitila sekä rakennusten ensimmäisen kerroksen aktiivisuus, joista toivotaan syntyvän mielenkiintoista kävelypainotteista ympäristöä. Tavoitteena on, että puurakenteita ja/tai tiiltä käytetään persoonallisella tavalla siten, että suunnittelualue sopii luontevasti kaupunginosan ilmeeseen, mutta tuo siihen uuden värikkään kerrostuman. Yleisilme ei saa olla liian ankara, kokeilevuus ja kiinnostavat ratkaisut kuuluvat Malminkartanoon. Kokonaisuuden tulee olla lämminhenkinen ja rento.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä tuntumassa sijaitsee useita johtoja/kaapeleita. Alueella tai sen välittömässä tuntumassa sijaitsee myös kaasuputki, jonka siirtolinjan 100 metrin varoalue kohdistuu alueeseen.

Alueen tarkempaa kehittämistä varten yllä karttaan rajattu Malminkartanontien länsipään alue esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kumppanuskaavoitukseen kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

43. Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, Työnjohtajankadun korttelit

Herttoniemen yritysalueen eteläosaan Itäväylän välittömään läheisyyteen on laadittu asemakaavan muutos nro 12481, joka koskee Työnjohtajankadun kortteleiden kaava-alueita. Asekamaavan muutos on hyväksytty 22.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2019.

Kaavamuutos koskee Herttoniemen yritysalueen eteläosan poistuvan teollisuuden ja rakentumattomien tonttien aluetta, joiden osalle on nyt kaavoitettu asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja Herttoniemen keskustan laajentamiseksi.

Kaavan tavoitteena on toteuttaa alueelle toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle. Kaavoituksella korttelit 43084 ja 43052 sekä tontti 43053/1 on muutettu keskustatoimintojen korttelialueiksi, joiden kokonaiskerrosalasta korttelialueesta riippuen vähintään 15–30 % on käytettävä liike-, toimisto-, palvelu-, hotelli- tai palveluasuntojen tiloja varten.

Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu asuntoja Itäväylän melulta suojaava pysäköintilaitos, jonka päälle on rakennettava 7 500 k-m² toimitiloja, liikuntatiloja tai kaupallisia varastoja.

Kaavamuutoksessa on kerrosalaa yhteensä noin 167 000 k-m². Uutta asunto-kerrosalaa on noin 136 000 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa alueelle noin 3 400 asukasmäärän lisäyksen.

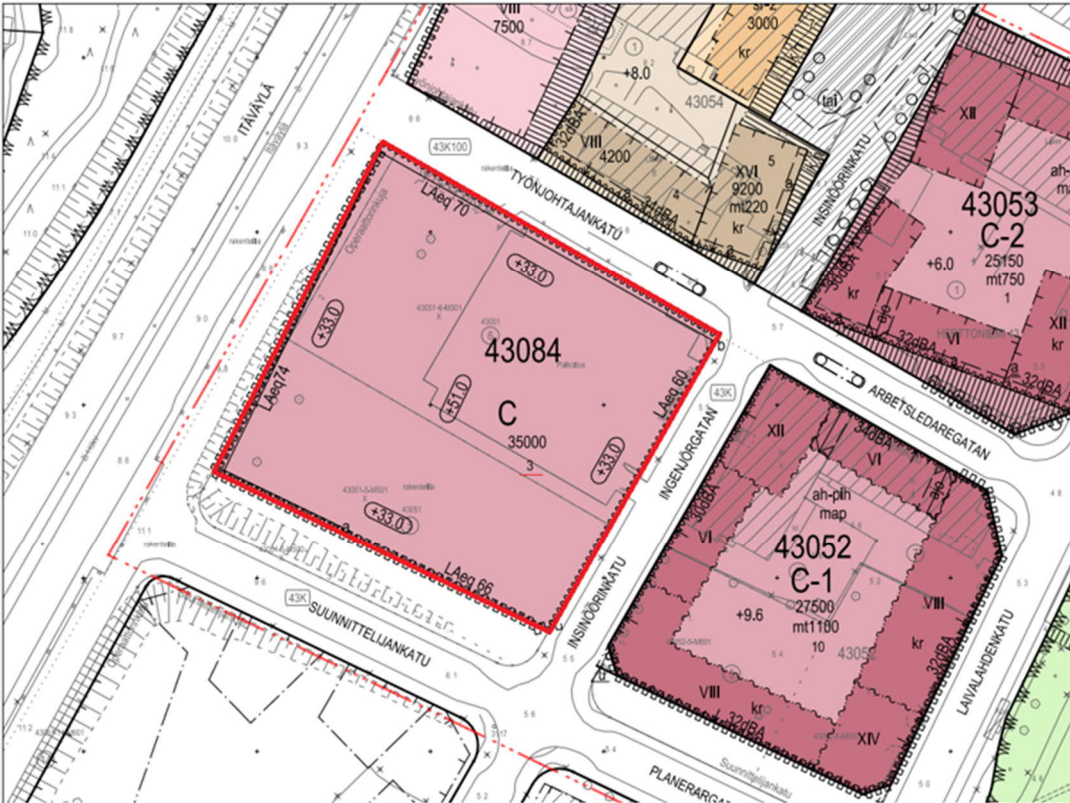
Tontti 43084/3 (C)

Yksi uusista keskustatoimintojen korttelialueista on kortteli (C) 43084. Korttelin 43084 kaavallinen ratkaisu on periaatteellinen. Sen, kuten kaavan muiden alueiden toteutusta, ohjataan kaavamääräysten lisäksi kaavaselostukseen liitettyjen korttelikorttien ohjeilla.

Korttelia 43084 koskevan korttelikortin mukaan suunnitelman tavoitteena on toiminnoltaan voimakkaasti sekoittunut kortteli, joka lähtökohtaisesti toteutetaan kerralla ja yhtenäissuunnitelman mukaisena hankkeena. Korttelin ratkaisu ja myös kaupunkikuvallinen ulkoasu selviävät pääosin vasta toteutusvaiheessa. Korttelialueen jatkosuunnittelu edellyttää neuvottelua kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma ennen rakennussuunnittelun aloittamista.

Kaavan myötä korttelin 43084 alueelle tavoitellaan monipuolisesti alueen kehitystä tukevia palveluja ja asumista. Korttelialueen kerrosalasta vähintään 30% on käytettävä liike-, toimisto-, hotelli- tai palvelutiloja varten ja korkeintaan 70% asumiseen. Kortteli on kaavassa esitetty yhtenä tonttina (C) 43084/5.

Keskustatoimintojen korttelialueen tontin (C) 43084/3 pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeus on 35 000 k-m².



Ote Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, Työjohtajankadun korttelien alueen asemakaavasta nro 12481. Kartta ei mittakaavassa

Tontin pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi tontille sijoittuvaan useampien käyttäjäryhmien käyttöön suunnattuun pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee mahdollisesti sijoittumaan myös läheisten kiinteistöjen velvoiteauto-paikkoja.

Tontin alueella sijaitsee joitakin käytössä olevia sähkö- ja tietoliikennejoh-toja/kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontti (C) 43084/3 esitetään luovutettavaksi konseptikilpailulla lähtökohtaisesti AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti (AV 30%, VM 20%, OO/OOV 50%) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin eh-doin. Kortteliin tavoitellaan monipuolisesti alueen kehitystä tukevia palveluja ja asumista.

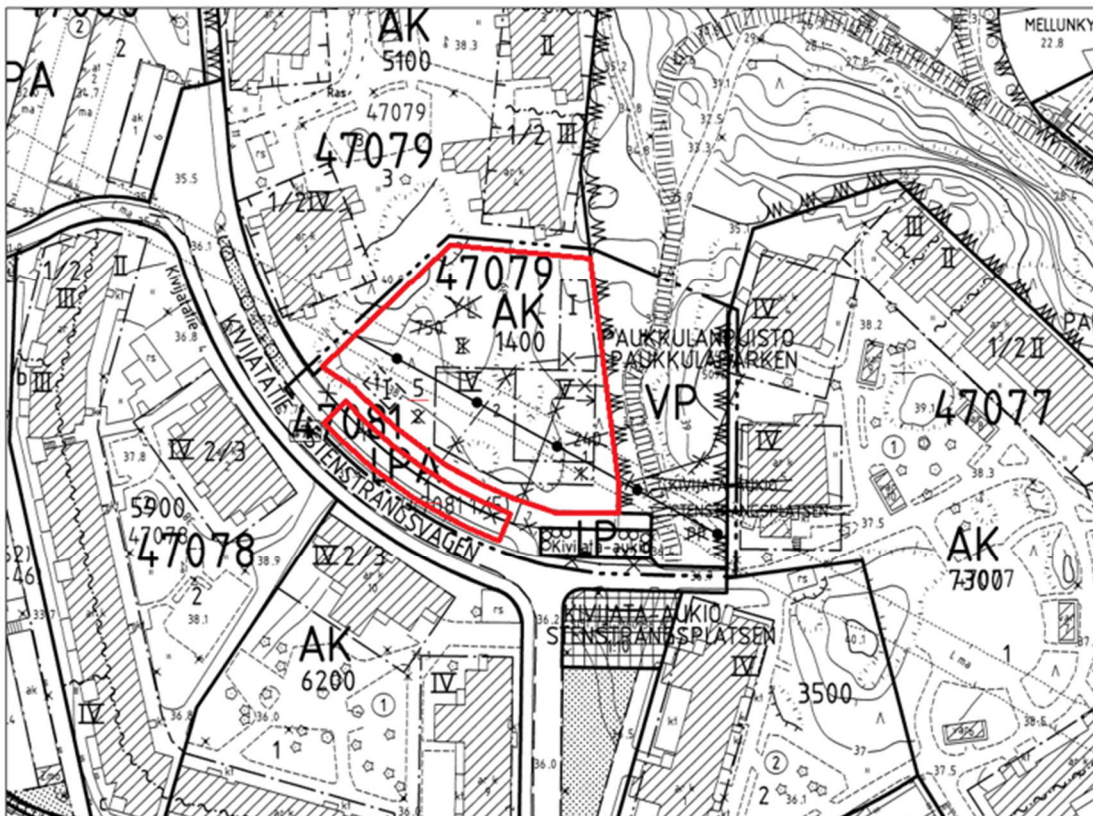
47. Mellunkylä, Kivikko, Kehä I ja Kivikontien liittymä ympäristöineen

Mellunkylän Kurkimäkeen on laadittu asemakaavan muutos nro 11860. Kaava on hyväksytty 5.5.2010 ja se on saanut lainvoiman 18.6.2010.

Asemakaavan muutoksella on mahdollistettu uusien asuntojen rakentaminen Kivikon asuinalueen ja Kehä I:n väliselle alueelle sekä Kivijatatielle Kivikonkaaren pohjoispuolelle. Kivijatatielle Kivikonkaaren pohjoispuolen asuinalueelle on kaavoitettu uusi neli- ja viisikerroksinen kerrostalo. Kaavan tavoitteena Kivijatatie-tontin osalta on uuden asuinrakennuksen sijoittaminen alueen kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Tontti (AK) 47079/5

Asuinkekkosten korttelialueen tontti (AK) 47079/5 sijoittuu Kivijatatie au-kiomaisen osan päätteeksi. Tontille on mahdollista rakentaa osittain viisikerroksinen kerrostalo paikalle, johon aikaisemmin on ollut tarkoitus rakentaa kerhotila ja päiväkotia. Tontin (AK) 47079/5 pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuinrakennusoikeus on 1 400 k-m².



Ote Mellunkylä, Kivikko, Kehä I ja Kivikontien liittymä alueen asemakaavasta nro 11860. Kartta ei mittakaavassa

Tontin pysäköintipaikat on osoitettu kadun varteen poikittaispaikkoina erilliselle pysäköintitontille (LPA) 47081/1.

Tontin alueella, osin myös suoraan tontin rakennusalan alapuolella sijaitsee muun muassa vesijohtoa palveleva maanalainen tunneli, joka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa.

Tontti (AK) 47079/5 on aiemmin vuoden 2012 yleisen varauskierroksen yhteydessä varattu Way Structural Technology Oy:lle Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Tähän liittyvä varaus on päättynyt 31.3.2021.

Tontti (AK) 47079/5 esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Tontti 47081/1 (LPA)

Tontin 47079/5 edustalle Kivijätätien katualueelle on kaavoitettu uusi autopaikkojen korttelialueen tontti (LPA) 47081/1. Tontille on tarkoitus sijoittaa asuinkerrostalojen korttelialueen tonttia 47079/5 palvelevat autopaikat.

LPA-tontilla sijaitsee käytössä oleva sähkö- ja tietoliikennejohto/kaapeli, joka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

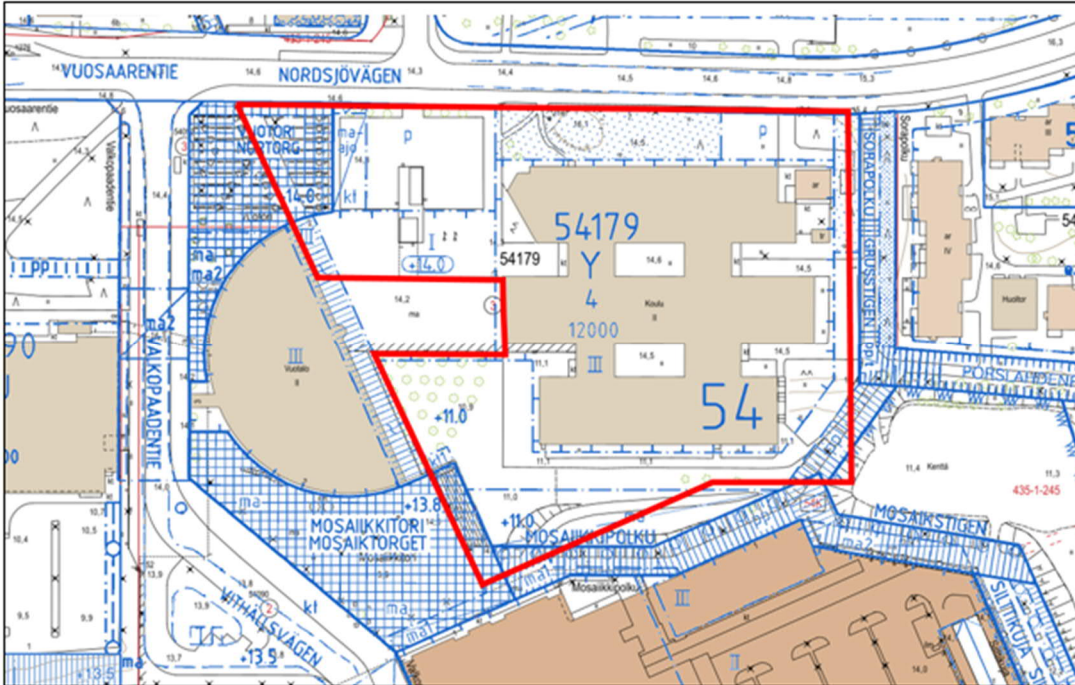
Tontti (LPA) 47081/1 esitetään luovutettavaksi tontin (AK) 47079/5 pysäköinnin suunnittelua varten Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

54. Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli

Keskeiselle paikalle Vuosaaren keskustaan ollaan käynnistämässä kaavoitusta uutta asumista-, palveluita ja liike- sekä toimistorakentamista palvelevaa korttelialuetta varten.

Kulttuurikortteliksi nimetty alue sijaitsee Vuosaaren keskustassa kauppakeskus Columbuksen ja kulttuurikeskus Vuotalon ääressä. Alueella olemassa oleva huonokuntoinen koulurakennus on tarkoitus purkaa uuden lukiorakennuksen käyttöönoton myötä. Kaavoituksen edetessä kortteli kehittää aluetta osaksi Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaista urbaania ja toiminnoiltaan sekoittunutta palveluiden, liike- ja toimitilan sekä asumisen kokonaisuutta. Valmistuessaan Kulttuurikortteli liittyy viereiseen Vuotaloon sekä toiminnallisesti että rakenteellisesti tarjoten Vuotalolle tiloja vastata kasvavan kaupunginosan kulttuuritoiminnan ja taiteen perusopetuksen tilatarpeisiin.

Korttelin sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön asettaa kaupunkikuvalliset mahdollisuudet ja vaatimukset korkealle tasolle. Kulttuurikorttelin suunnittelu vahvistaa elämyksellistä, ihmisten mittakaavaan sovitettua katutason kävely-ympäristöä ja sen luontevaa liittymistä keskustaa ympäröiviin alueisiin.



Ote Helsingin kaupungin ajantasa-asetmakaavasta koskien korttelin 54179 varattavaa aluetta. Kartta ei mittakaavassa.

Kortteli 54179

Suunnitellulle korttelialueelle 54179 on kaavailtu 30 000 – 35 000 k-m² rakennusoikeutta, josta noin 20% käytettäisiin muuhun kuin asumiseen. Tavoitteena olisi kilpailutuksen kautta ratkaista muun muassa alueen vajaan kulttuurilatarpeen sijoittuminen osaksi elävää esikaupunkikeskustaa sekä uuden korttelin liittyminen alueen olemassa oleviin maanalaisiin rakenteisiin Vuotalossa ja Mosaikkitorin pysäköintilaitoksessa.

Tarkastelualueen maanalaiset rakenteet ja kulkuyhteydet tulee ratkaista tontin suunnittelussa.

Alueella sijaitsee käytössä olevia kaukolämpö- tietoliikenne-, sähkö- ja vesijohdot/kaapeleita. Lisäksi alueeseen kohdistuu kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Vuosaaren lukion ja Vuotalon hallintaa koskevat sopimukset. Sopimukset tulee näiltä osin irtisanoa hyvissä ajoin ennen kohteen toteuttamista.

Keskeisen ja merkittävän sijainnin vuoksi korttelin 54179 liitekarttaan merkitty alue esitetään luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asunohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten lähtökohtaisesti AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti (AV 30%, VM 20%, OO/OOV 50%) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

www.hel.fi