



## § 105

### Alueen varaaminen Sfääri Group Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, tontit 10675/1–4)

HEL 2022-006786 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Sfääri Group Oy:lle (Y-tunnus 3171509-2) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10675/1–4 tai niistä muodostettavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10675/1 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 250 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10675/2 (pinta-ala 2 354 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup> + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10675/3 (pinta-ala 1 718 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 400 k-m<sup>2</sup>) ja (AK) 10675/4 (pinta-ala 1 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup> + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja (6.10.2022), liitteen 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -tontinluovutusehtoja (4.10.2022), liitteen 7 Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja, liitteen 8 mukaista ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021), liitteen 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja (1.6.2022) sekä liitteen 10 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten (27.9.2022).

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot



- |    |   |
|----|---|
| 4  | Yleiset varausehdot   |
| 5  | Kalasadaman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022             |
| 6  | Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022   |
| 7  | Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot         |
| 8  | Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille                           |
| 9  | Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022                   |
| 10 | Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022 (2) |
| 11 | Kilpailuehdotus "Hiiling"   |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatu- ja kilpailun Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotontteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi. Lisäksi kilpailun tarkoituksena oli vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali



Helsinki -ohjelman tavoitteeseen ja valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja ja suunnittelija.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022, 22 § vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita tonttien 10656/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen "Grün in der Mitte" esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n. Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui toiseksi ehdotus "Hiiling", jonka esitti Sfääri Group Oy (Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy).

Päätöksen perusteluissa todetaan mm. seuraavaa "Helsingin uudessa kaupunkistrategiassa 2021 - 2025 on kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta aikaistettu vuoteen 2030, jonka perusteella myös hiilineutraalisuusohjelma tullaan päivittämään. Kaupungin entistä kunnianhimoisempien hiilineutraalisuutta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi ja kilpailussa saatujen parhaiden ehdotusten korkea tasoa huomioiden esittelijä katsoo, että kaupungin kannalta voidaan pitää perusteltuna, että myös muille kilpailun parhaimmille ehdotuksille pyritään löytämään toteutumisen mahdollisuudet erillisen tontinvarausmenettelyn kautta, kilpailuehdotukseen perustuvana suoravarauksena, edellyttäen, että ehdotusten tekijät sitoutuvat ehdotuksista ilmeneviin perusratkaisuihin ja korkeaan kunnianhimon tasoon. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuksista. Näitä kokemuksia voitaneen hyödyntää tulevaisuudessa muun muassa asuntorakentamisen hiilineutraalisuuteen tähtäävän ohjauksen (esim. asuntotonttien varausehdot) kehittämisessä."

Sfääri Group Oy:n kilpailuehdotus saavutti kilpailun matalimman hiilijalanjäljen merkittäväällä 30 %:n erolla ensimmäisen sijan betonirakenteeseen ehdotukseen nähden.

#### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Sfääri Group Oy on 27.4.2022 jättänyt tonttivarauksihakemuksen kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asuinkerrostalokorttelin 10675 varaamiseksi kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.

Sfääri Group Oy on tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10675. Kortteli 10675 luo Sfääri Group Oy:n mukaan erinomaiset edellytykset toteuttaa yksi Suomen vähähiilisimmistä asunmisratkaisuksista.

Kaupunki ja Sfääri Group Oy ovat kuitenkin tunnistaneet joitakin asemakaavallisia haasteita suunnitelman soveltuvuudesta kortteliin 10675. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille 10675/1 on mahdollis-



ta rakentaa 19-kerroksinen tornitalo. Sfääri Group Oy:n arvion mukaan puurakenteisen tornitalon rakentaminen saattaa osoittautua rakennusteknisesti mahdottomaksi, minkä vuoksi suunnitelman hiilijalanjäljen määrittäminen on tässä vaiheessa haasteellista. Puurakenteisena rakennus olisi maailman korkein puutornitalo. Kaltevien kattojen puuttuminen vaikeuttaa aurinkoenergian hyödyntämistä hankkeessa, millä on pienehkö vaikutus suunnitelman hiilijalanjälkeen. Sisäjulkisivuille tuleva lisäpinta, kuten esimerkiksi matalahiilinen keraaminen laattajulkisivu, lisää päästöjä muutamalla kilogrammalla (kg CO<sub>2</sub>e). Energiatehokkuuden suurimpana esteenä on tasakatto ja katon vähäisempi ala suhteessa rakennusoikeuteen.

Koska tässä vaiheessa suunnittelua ei ole saatavilla tontin 10675/1 osalta hiilijalanjäljen tunnuslukua, tulee varauksensaajan pyrkiä hiilijalanjäljeltään vastaavaan toteutukseen kuin kilpailuehdotuksessa. Mikäli kilpailuehdotuksen lukemiin ei päästä, tulee varauksensaajan esittää erityisten varausehtojen (liite 3) mukaisesti perustelut poikkeamiselle. Lukemat tarkentuvat tontin suunnittelun edetessä.

Muilla varausalueen tonteilla (10675/2–4) on Sfääri Group Oy:n mukaan mahdollista saavuttaa lähes samat lukemat hiilijalanjäljen, energiantehokkuuden ja viherkertoimen osalta kuin kilpailuehdotuksessa: hiilijalanjälki 315 kgco<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (kilpailuehdotuksessa 294 kgco<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), energiantehokkuus 41 (kilpailuehdotuksessa 39) ja viherkerroin 1,5 (kilpailuehdotuksessa 1,38). Lukemat jäävät hieman kilpailuehdotuksessa ilmoitetuista, mutta ovat edelleen kunnianhimoiset. Sfääri Group Oy:n mukaan viherkerroin kuitenkin pysyy vähintään samalla tasolla kuin Verkkoisaaren kilpailuehdotuksessa tai jopa nousee siitä.

Hankkeessa Sfääri Group Oy toimii rakennuttajana ja kehittäjänä. Sfääri Group Oy on vastuussa suunnitteluprosessin johtamisesta, materiaalinnoista, urakkasopimusten solmimisesta, kaupungin kanssa käytävistä neuvotteluista, viestinnästä ja markkinoinnista sekä perustettavan hankeyhtiön (KOy Nihdin Hiiling) rahoittamisesta. Sfääri Group Oy:n oma henkilöstö vastaa yllä mainituista tehtävistä.

Kilpailuehdotuksen katsotaan sopivan hyvin kortteliin 10675, sillä se tuo lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja Nihdin alueelle, josta on tarkoitus rakentaa vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue.

Kilpailuehdotus on liitteenä 10.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien 10675/1–4 hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on seuraava:



- Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 8 250 k-m<sup>2</sup> kuitenkin siten, että 8 250 k-m<sup>2</sup> toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 4 125 k-m<sup>2</sup>) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
- Vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 7 300 k-m<sup>2</sup>.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot sekä mahdollistetaan kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet myös Kalasataman alueella. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksessa noudatetaan yleisten varausehtojen (liite 4) mukaisia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- Kalasataman projektialueella Hitas-omistusasantotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.
- Sääntelemättömässä omistusasantotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus

#### Asemakaava ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019, 343 § hyväksynyt Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576, joka on tullut voimaan 22.1.2020. Kaupunki omistaa varausalueen. Varausalueen tonttiedot ovat seuraavat:

#### Tontti 1



13.02.2023

Asia/13

Käyttötarkoitus: AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Tihtaalinkatu, Koukkopojankuja

Tontin nro: 10675/1

Pinta-ala m<sup>2</sup>: 2354

Rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>: 4250

\*\*\*\*\*

Tontti 2

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Koukkupojankuja

Tontin nro: 10675/2

Pinta-ala m<sup>2</sup>: 2354

Rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>: 4250

\*\*\*\*\*

Tontti 3

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Tihtaalinkatu, Manttelimiehenkuja

Tontin nro: 10675/3

Pinta-ala m<sup>2</sup>: 1718

Rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>: 4400

\*\*\*\*\*

Tontti 4

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Manttelimiehenkuja

Tontin nro: 10675/4

Pinta-ala m<sup>2</sup>: 1380

Rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>: 3150



\*\*\*\*\*

Kaava-alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen. Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitti aiemmin Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle. Kaupunki omistaa varausalueen.

Asemakaavassa korttelin 10675 AK-tonteilla 1–4 on korttelia pohjois-, itä-, etelä- ja länsireunoilta rajaavat asuinkerrostalojen rakennusalat.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisien pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuntorakentamisen osalta sisällytetty auto-paikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttien pysäköinti on sijoitettu tonttien väliin jäävään, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan kannenalaiseseen tilaan, johon saa rakentaa myös teknistä tilaa. Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

#### Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja (6.10.2022), liitteen 6 Kalasataman älykkäät energijärjestelmät tontinluovutusehtoja (4.10.2022), liitteen 7 Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja, liitteen 8 mukaisista ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut" (15.10.2021), liitteen 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja (1.6.2022) ja liitteen 10 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten (27.9.2022).

#### Tonttien varaaminen

Tonttien varaaminen Sfääri Group Oy:lle on perusteltua, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Sfääri Group Oy:n kilpailuehdotus oli laatukilpailun arviointiryhmän mukaan kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luonteva: "Suunnitelman arkkitehtoniset ratkaisut ja onnistuneet materiaalivalinnat muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on enemmän kuin osiensa summa."



Suunnitelman hiilijalanjälki oli kilpailuehdotusten pienin. Ehdotuksessa on tavoiteltu vähäpäästöisten materiaalien käyttöä ja niiden käytön optimointia sekä energiatehokkuutta. Ehdotuksessa on hyvin tuotu esille vähähiilinen työmaa ja työmaalla syntyvän hukkan pienentäminen. Työmaalla on esitetty käytettävän ainoastaan uusiutuvia energialähteitä ja biopolttoaineita sekä sertifioitua tuulisähköä.

Kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti pitänyt hyvänä, että varauksensaajan laatima kilpailuehdotus toteutuisi muualla.

Tonttien varaaminen Sfääri Group Oy:lle laatukilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaisi osaltaan myös tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentamista. Kortteliin nyt laadittu esitys tuo alueelle toteutuessaan uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita sekä asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varauksensaaja on tietoinen, että yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella noudatetaan alueellisia lisäehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Tonttivaraus tulee voimaan vasta kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisia varausehtoja sisältävät sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella tulee noudattaa Älykkäät energijärjestelmät -tonttivarausehtoja ja Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten.

Ehdotus "Hiiling" otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

#### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varattavat tontit 10675/1–4 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että korttelista sääntelemätömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä, mikäli varauksensaaja haluaa ostaa tontit. Hitas-tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.





Vaparaohitteista sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja vapaa-  
rahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa koskevien tonttien  
(noin 53 %, 8 250 k-m<sup>2</sup>) myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua,  
koska vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa annettiin myös mah-  
dollisuus voittajalle ostaa vaparaohitteisen sääntelemätöntä asunto-  
tuotannon tontti tai tontit markkinahintaan.

Tontit on myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä  
ole niiden kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa merkittävää ar-  
vonnousua. Näin ollen kaavatonttien 10675/1 ja 2 myynti ei estä eikä  
vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien myynti  
muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen ti-  
lanteeseen.

Varattavat tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen.  
Myös kaavassa määrittelemättömän nyt toteutettavaksi veloitettun lii-  
kerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markki-  
na-arvo.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston  
2.2.2022, 22 § hyväksymiä asuntotonttien sekä asumista palvelevien  
tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon  
määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen  
selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumal-  
liin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan kaup-  
pakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudat-  
taen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tont-  
tien yleisiä luovutusperiaatteita.

#### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Esityksen varausehtoihin on lisätty kaupunkiympäristölautakunnan esi-  
tyksestä pois jääneet, liitteen 10 mukaiset Nihdin eteläosan suunnitte-  
luohjeet talonrakentamista varten (27.9.2022).

Muilta osin esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukai-  
nen.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §: n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupun-  
ginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta ra-  
kentamiseen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



13.02.2023

Asia/13

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot
- 8 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 10 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022 (2)
- 11 Kilpailuehdotus "Hiiling"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



13.02.2023

Asia/13

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 588

HEL 2022-006786 T 10 01 01 00

Koukkupojankuja / Tihtaalinkatu / Manttelimiehenkuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Sfääri Group Oy:lle (Y-tunnus 3171509-2) varataan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10675/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10675/1 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 250 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10675/2 (pinta-ala 2 354 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup> + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10675/3 (pinta-ala 1 718 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 400 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10675/4 (pinta-ala 1 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup> + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja 6.10.2022, liitteenä 6 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022, liitteenä 7 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja, liitteenä 8 olevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut) sekä liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi