



13.02.2023

Asia/14

## § 106

### Alueen varaaminen Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, tontit 10674/1–4)

HEL 2022-006792 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025–6) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10674/1 (pinta-ala 885 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 050 k-m<sup>2</sup>+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/2 (pinta-ala 1 780 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 900 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/3 (pinta-ala 1 798 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 450 k-m<sup>2</sup>+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/4 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 300 k-m<sup>2</sup>).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 3 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 toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille, liitteen 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja (1.6.2022) sekä liitteen 9 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 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden



|    |   |
|----|---|
|    | suorittaminen sekä kaadettavat puut)                                  |
| 8  | Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022               |
| 9  | Niidin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022 |
| 10 | Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"                               |

## 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

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkeuhkotontteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi. Lisäksi kilpailun tarkoituksena oli vastata Hiilineutraali Helsinki -ohjelman tavoitteeseen ja valita kilpailualueen asuinkeuhkotontteille 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 kolmanneksi sijoittui ehdotus ”Verkko-saaren Puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy ja Premico CNRF GP I Oy (Lunden Architecture 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.”

Mangrove Oy:n suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. Kilpailuehdotus saavutti kilpailun matalimman E-luvun, mikä poikkesi muista ehdotuksista merkittävästi, sillä ratkaisu perustui korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen. Kilpailuehdotuksessa viherkerroin oli luonnon monimuotoisuuden kannalta kunnianhimoinen 2,45. Arviointiryhmä totesi lisäksi suunnitelman olevan arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla kerroksellinen. Suunnitelman vahvuutena pidettiin asuntotopologiaa.

#### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Mangrove Oy on 10.11.2022 jättänyt tonttivaraushakemuksen kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asuinkerrostalokorttelin 10674 varaamiseksi kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.

Mangrove Oy on tutkinut kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10674. Mangrove Oy:n mukaan kortteli 10674 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa maalämpöä hyödyntäen nettonollaenergiaperiaatteen rakennushanke, jossa on monipuolinen asunto- ja hallintamuotojakautuma.



Kaupunki ja Mangrove Oy ovat tunnistaneet yhdessä joitakin haasteita kilpailuehdotuksen soveltuvuudesta kortteliin 10674. Kortteli 10674 sijaitsee merenrannalla, jonne on haasteellista toteuttaa puurunkoista taloa merelliset sääolosuhteet huomioiden. Myös korkea rakentaminen asettaa rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset, joiden vuoksi Mangrove Oy:n mukaan tonttien 10674/1–4 osalta ei ole mahdollista saavuttaa täysin samoja lukemia hiilijalanjäljen ja viherkertoimen osalta kuin kilpailuehdotuksessa: hiilijalanjälki  $603 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^2$  (kilpailuehdotuksessa  $594 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^2$ ), ja viherkerroin 2,0 (kilpailuehdotuksessa 2,45). Lueumat ovat kuitenkin edelleen erittäin kunnianhimoiset. Energiatehokkuuden osalta varausalueella on Mangrove Oy:n mukaan sen sijaan mahdollista saavuttaa sama energiaterhoisuusluku  $28 \text{ kWh E}/(\text{m}^2\text{vuosi})$  kuin kilpailuehdotuksessa. Kilpailuehdotuksessa olevan hiilijalanjäljen saavuttamisen suurimpana esteenä ovat rakennusmateriaalivalinnat, arkkitehtoniset ratkaisut ja talotekniikka. Mikäli edellä mainittuihin lukemiin ei päästä, tulee varauksensaajan esittää erityisten varausehtojen (liite 3) mukaisesti perustelut poikkeamiselle.

Kilpailuehdotus on liitteenä 10.

#### Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien 10674/1–4 hallinta- ja rahoitusmuodot ovat seuraavat:

- Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin  $6\,750 \text{ k-m}^2$  kuitenkin siten, että  $6\,750 \text{ k-m}^2$  toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin  $3\,375 \text{ k-m}^2$ ) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa rakentaa kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.
- Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään  $3\,900 \text{ k-m}^2$ .
- Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään  $2\,050 \text{ k-m}^2$ .

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä 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.



13.02.2023

Asia/14

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit-yksiköllä yhteistyökumppanit.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

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

- Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa 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- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

#### Asemakaava ja tonttitiedot

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

---

**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/14

| <b>Asemakaava ja tonttitiedot</b> |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Asemakaava nro                    | 12576                                |
| Asemakaava tullut voimaan         | 22.1.2020                            |
| <b>Tontti 1</b>                   |                                      |
| Käyttötarkoitus                   | AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue |
| Osoite                            | Tihtaalinkatu, Koukkupojankuja       |
| Tontin nro                        | 10674/1                              |
| Kiinteistötunnus                  | 91-10-674-1                          |
| Pinta-ala m <sup>2</sup>          | 885                                  |
| Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>   | 2050+150                             |
| <b>Tontti 2</b>                   |                                      |
| Käyttötarkoitus                   | AK Asuinkerrostalojen korttelialue   |
| Osoite                            | Koukkupojankuja                      |
| Tontin nro                        | 10674/2                              |
| Kiinteistötunnus                  | 91-10-674-2                          |
| Pinta-ala m <sup>2</sup>          | 1 780                                |
| Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>   | 3 900                                |
| <b>Tontti 3</b>                   |                                      |
| Käyttötarkoitus                   | AK Asuinkerrostalojen korttelialue   |
| Osoite                            | Tihtaalinkatu, Manttelimiehenkuja    |
| Tontin nro                        | 10674/3                              |
| Kiinteistötunnus                  | 91-10-674-3                          |
| Pinta-ala m <sup>2</sup>          | 1 798                                |
| Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>   | 3 450                                |
| <b>Tontti 4</b>                   |                                      |
| Käyttötarkoitus                   | AK Asuinkerrostalojen korttelialue   |
| Osoite                            | Manttelimiehenkuja                   |
| Tontin nro                        | 10674/4                              |
| Kiinteistötunnus                  | 91-10-674-4                          |
| Pinta-ala m <sup>2</sup>          | 380                                  |
| Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>   | 3 300                                |

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



Asemakaavassa korttelin 10674 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 sisälly autopaikka-velvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttien pysäköinti on sijoitettu tonttien väliin jäävän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan kannenalaiseseen tilaan, johon saa rakentaa myös teknistä tilaa. Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

## Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 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 toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille, liitteen 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja (1.6.2022) sekä liitteen 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten (27.9.2022).

## Tontin varaaminen

Tonttien varaaminen Mangrove 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 asunto-tontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Mangrove Oy:n laatima suunnitelma ”Verkkosaaren Puuverso” vähähiihisen viherkorttelin laatukilpailuun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotonteista (AK) 10656/1 ja 2 oli kilpailun arviointiryhmän mukaan arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla kerroksellinen. Suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. E-luku oli kilpailuehdotuksista pienin, mikä perustui korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen.

Kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti pitänyt hyvänä, että nyt varauksensaajaksi esitettävän tahon laatima kilpailuehdotus toteutuisi muualla. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi.

”Verkkosaaren Puuverso” -kilpailuehdotus sopii erittäin hyvin Nihdin kortteliin 10674 tuoden lisäarvoa alueelle, jolle on tavoitteena rakentaa



vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue.

Varattavaksi esitettävä korttelin 10674 tonttien varaamiseksi Mangrove Oy:lle aiemmin järjestetyn kilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaisi osaltaan myös tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentamista. Kortteliin nyt laadittu esitys tuo alueelle toteutuessaan uutuuksarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksena tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu korttelin 10656 alueella järjestetyn vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun yhteydessä laadittuun laadukkaaseen kilpailuehdotukseen ja kilpailun päättymisen jälkeen käytyihin neuvotteluihin.

Varaus toteuttaa myös 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. Tontinvaraus tulee voimaan vasta kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisia varausehtoja sisältävät sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät -tontinvarausehtoja.

Kilpailuehdotus ”Verkkosaaren Puuverso” otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

#### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavat tontit 10674/1–4 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä, mikäli varauksensaaja haluaa ostaa tontit. Säänneltyyn tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Vapaa-rahoinnista sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja vapaa-rahoinnista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa koskevien tonttien (noin 53 %) eli 6 750 k-m<sup>2</sup> myymisen voidaan katsoa olevan perustel-





13.02.2023

Asia/14

tua, koska vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa annettiin voittajalle myös mahdollisuus ostaa vapaarahoitteisen sääntelemättömän asunto-  
tuotannon tontti tai tontit markkinahintaan. Tonttien myyntiä tukee siis se, että tontinvarauksen 10674/1-4 taustalla on vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailu. Lisäksi varattavat tontit sijoittuvat meren äärelle erityisen houkuttelevalle ja arvokkaalle paikalle, josta kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjausten mukaan tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä.

Tontit ovat myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole niiden merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen kaavatonttien 10674/3 ja 4 myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Varattavat tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Myös kaavassa määrittelemättömän, nyt toteutettavaksi veloitettun liikerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markkina-arvo.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022, 22 § hyväksymiä asuntotonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan kaupakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §: n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Varausaluekartta



13.02.2023

Asia/14

|    |  |
|----|--|
| 2  | Sijaintikartta   |
| 3  | Eriyiset ehdot   |
| 4  | Yleiset varausehdot  |
| 5  | Kalasadaman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022  |
| 6  | Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022  |
| 7  | Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut) |
| 8  | Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022  |
| 9  | Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022  |
| 10 | Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"  |

## 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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 680

HEL 2022-006792 T 10 01 01 00

Kraanakuskinkuja / Tihtaalinkatu / Tornikuja

Esitys

### 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

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025–6) varataan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10674/1 (pinta-ala 885 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 050 k-m<sup>2</sup>+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/2 (pinta-ala 1 780 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 900 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/3 (pinta-ala 1 798 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 450 k-m<sup>2</sup>+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>), (AK) 10674/4 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 300 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 energijärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022, liitteenä 7 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille, liitteenä 8 olevia Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022 sekä liitteenä 9 olevaa Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten 27.9.2022.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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