



22.11.2021

Asia/13

## § 881

### Tonttien varaaminen A-Kruunu Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Pasila, Postipuisto AK-tontit 17130/1 ja 2)

HEL 2021-010463 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) tontit 17130/1 ja 2 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen, sisältäen kaavatontit (AK) 17130/1 (pinta-ala 1 778 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>) ja 17130/2 (pinta-ala 2 879 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 7 300 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaajien yhteistyökumppani on JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, soveltuvin osin liitteen 5 mukaisia Kehittyvä Kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja sekä liitteen 6 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (25.5.2018).

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
- 6 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 7 Hankkeen esittely
- 8 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet

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



Varauksensaajat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus

A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) pyytävät 17.9.2021 päivättyllä hakemuksella, että niille varataan Pasilan Postipuiston tontit 17130/1 ja 2 valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus on liitteenä 8.

Asian taustaa

Kaupunki järjesti vuonna 2019 Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun. Kilpailu oli avoin arkkitehtuuri- ja ideakilpailu, jossa pyrittiin uudistamaan asuntosuunnittelussa vallitsevia käytäntöjä sekä lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta ja asumisvaihtoehtoja asukkaille. Kilpailussa keskityttiin Helsingin asumisen haasteisiin, kuten rakentamisen laatuun sekä yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksiin tulevaisuuden asumisen ratkaisuisissa.

Kilpailussa oli kaksi erillistä kategoriaa asumisen kehittämisideat ja kohdekohtaiset suunnitelmat. Suunnitelmaosuudessa kilpailun tavoitteiden mukaisia ratkaisuja tuli soveltaa jollekin kolmesta eri puolella Helsinkiä sijaitsevista tonteista (Jätkäsaari, Meri-Rastila tai Pohjois-Pasila).

Yksi kilpailun kortteleista (AK) 17130 sijaitsee Pohjois-Pasilassa Postipuiston asemakaava-alueella. Kyseisen korttelin osalta kilpailun tarkoituksena oli tutkia urbaanin puurakentamisen mahdollisuuksia, erityisesti umpikorttelissa sijaitsevien puurakenteisten lamellimuotoisten rakennusten osalta. Tavoitteena oli tehokkaasti monimuotoinen umpikorttelirakenne ja selkeästi rajatut katutilat.

Kilpailun voittajatyötä ”Proosa” kuvataan kilpailun arviointipöytäkirjassa oivaltavaksi ratkaisuksi, jonka selkeä konsepti tuo uuden korttelimallin puurakenteiseen asuintaloon kaupunkiympäristössä. Suunnitelmassa kuvatut asuintornit ja niiden välissä olevat kapeat viherparvekkeet mahdollistavat luonnonvalon ulottumisen korttelirakenteen sisälle, täyt-



täen samalla kaavan tavoitteen umpikorttelimallista. Ratkaisussa puu yhdistettynä lasiseen viherparvekejulkisivuun muodostavat luontevan yhdistelmän.

#### Aiempi varaus

Tontit olivat haettavina asuntotonttien yleisellä varauskierroksella vuonna 2019, jotta kilpailun voittaneelle ehdotukselle löydettäisiin toteuttaja. Tontteihin kohdistui poikkeuksellisen vähän hakemuksia eikä haun kautta löydetty soveltuvaa kilpailun voittajaehdotuksen toteuttajaa. Siten tontteja päätettiin esittää varattavaksi Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (Att).

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 päättänyt varata tontit 17130/1 ja 2 Att:lle välimuodon asuntotuotantona toteutettavaa asuntohankkeiden suunnittelua varten. Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuuden asuntotonttitiimin päällikkö on 2.3.2020 § 50 muuttanut varausta siten, että tontin 17130/2 hallinta- ja rahoitusmuoto muutettiin valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon.

Varaus Att:lle oli kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Att:n tuli tutkia edellytykset varaukselle hankintalain asettamissa rajoissa sekä toteutuskelpoisuuden kannalta. Mikäli edellytykset eivät täytyneet, oli Att:lla oikeus luopua tontinvarauksesta ilman erillistä suostumusta. Mikäli ensimmäisessä vaiheessa asetetut edellytykset täytyivät, oli Att velvollinen jatkosuunnittelussa toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Att on selvittänyt edellytyksiä toteuttaa hanke kilpailuehdotuksen mukaisesti yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnittelijan kanssa. Att luopuu tontinvarauksista kilpailuttamiseen liittyvien haasteiden takia, jotka eivät olisi mahdollistaneet varausehtojen mukaisesti kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijan käyttämistä hankkeessa.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

**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



<b>Asemakaavatiedot</b>	
Asemakaava nro	12475
Asemakaava tullut voimaan	6.7.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
<b>Tonttiedot, tontti 1</b>	
Osoite	Kustinpolku, Kuormakuja
Tontin nro	17130/1
Kiinteistötunnus	91-17-130-1
Pinta-ala	1 778 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	4 600 k-m <sup>2</sup>
<b>Tonttiedot, tontti 2</b>	
Osoite	Kuormakatu, Kustinpolku
Tontin nro	17130/2
Kiinteistötunnus	91-17-130-2
Pinta-ala m <sup>2</sup>	2 879 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	7 300 k-m <sup>2</sup>

Postipuiston alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12475. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 25.4.2018 § 90, joka on saanut lainvoiman 6.7.2018.

Postipuiston alue sijaitsee Metsäläntien eteläpuolella ja Veturitien länsipuolella rajoittuen lännessä Keskuspuistoon. Etelässä muutosalue rajautuu Ilmalan ratapiha-alueeseen. Kaavan tavoitteena on tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue umpikortteleineen, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Liike- ja työtilat sijoittuvat keskeisten katujen varsille asuinkerrostalojen ensimmäisten kerrosten monikäyttötiloihin.

Alueen omaleimainen kaupunkirakenne syntyy kolmesta kortteleita halkovasta erityyppisestä akselista. Akselit kohtaavat alueen keskellä Rullakkotorilla, johon jatkossa tulee sijoittumaan asukkaiden yhteistilarakennus. Kaava-alueen korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia monimuotoisia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja, joiden välisiä rajoja ei aidata.

Tontin (AK) 17130/1 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin (AK) 17130/2 pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 7 300 k-m<sup>2</sup>. Tontteja palvelevat autopaikat tulee sijoittaa korttelin 17129 tontille 3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

#### Tonttien varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suo-



ravaruksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tällaisia erityisiä perusteita ovat muun ohella, että tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire (soveltamisohje 2.5). Molemmat perusteet täyttyvät esitettävän varauksen osalta. Lisäksi varattavaksi esitettävät tontit on kertaalleen kuulutettu haettaviksi, jolloin soveltuvaa varauksensaajaa ei haun yhteydessä löytynyt.

Jotta järjestetyn kilpailun tavoite voidaan toteuttaa tulee kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelijalle antaa mahdollisuus toteuttaa hanke kilpailun ehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Laadukasta ja oivaltavaa ehdotusta on tarkoituksenmukaista edistää ja siksi suunnittelijalle annettiin tilaisuus esittää määräaikaan mennessä uusi toteuttaja tai uudet toteuttajat tonteille sovituin reunaehdoin. Esille nousivat Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja A-Kruunu Oy, jotka kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö on arvioinut sopiviksi toteuttajiksi.

Tontit-yksikkö on yhdessä asemakaavoituspalvelun, Att:n, kaupunginkanslian aluerakentaminen -yksikön, suunnittelijan, uusien esitettyjen varauksensaajien sekä niiden yhteistyökumppanin kanssa neuvotellut tonttien toteuttamisesta voittajaehdotuksen mukaisesti.

Neuvottelujen perusteella esitetään, että tontit varataan yhteisesti A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi.

## Varausehdot

Tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta (11 900 k-m<sup>2</sup>) noin 40–60 % tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoina ja noin 40–60 % asumisoikeusasuntoina siten, että lopputulema on noin 100 %. Varauksensaajien tulee keskenään sopia tonttien käytöstä, tonttijaosta ja rakennusoikeuden jakamisesta edellä mainitut hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat huomioiden.

Tonteilla tulee edistää puurakentamista. Tästä syystä suunnittelija on yhteistyössä A-Kruunu Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n kanssa valinnut yhteistyökumppaniksi JVR-Rakenne Oy:n, joka on erikoistunut puurakentamiseen ja kehittänyt puukerrostalorakentamista.

Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun luonteen mukaisesti varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.



Varauksensaajien tulee ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin Postipuis-ton Pysäköinti Oy:n osakkeenomistajiksi siten, että tontille 17130/1 hankitaan 31 velvoiteautopaikkaa ja tontille 17130/2 hankitaan 49 velvoiteautopaikkaa pysäköintiyhtiöstä tai siten, että tonteille 17130/1 ja 2 hankitaan yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Varauksensaajat (tontin vuokralaiset) ovat velvolliset tekemään tontikohtaisesti pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellä mainittujen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaajien tulee varauspäätöksen myötä sitoutua edellä mainitulla tavalla aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen (tontti LPA 17129/3) toteutukseen osallistumalla tontteja 17130/1 ja 2 palvelevien kaavan ja rakennusluvan mukaisten autopaikkojen kustannuksiin sekä pysäköintilaitoksen ylläpidon kustannuksiin. Autopaikat tullaan toteuttamaan pysäköintilaitokseen kaavan mukaisten autopaikkalaskelmien mukaisena ja tähän liittyvät tontikohtaiset paikat tulevat tonttien 17130/1 ja 2 toteuttajien maksettaviksi.

Autopaikkojen kustannukset tullaan perimään tonttien 17130/1 ja 2 osalta edellä mainitulla tavalla kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintilaitoksen arvioitu rakentaminen käynnistyy kesällä 2022.

Lisäksi noudatetaan tontteja koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, soveltuvin osin Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).

Tontit varataan 31.12.2022 saakka. Kohde tullaan ottamaan mukaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Hankeen esittely on liitteenä 7.

## Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus luovuttaa myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



## Päätöksen valmistelu ja toimivalta

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa suoravaraukselle asetetut edellytykset ja kyseiselle alueelle asetut tavoitteet hallinta- ja rahoitusmuodon osalta. Lisäksi rakennettavan pysäköintitalon aikataulusta johtuen varauksella ja tonttien rakentumisella on erityinen kiire.

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

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
- 6 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 7 Hankkeen esittely
- 8 Hakemus

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.10.2021 § 534



22.11.2021

HEL 2021-010463 T 10 01 01 00

Kustinpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa yhteisesti A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) Pasilan Postipuiston tontit 17130/1 ja 2 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontit (AK) 17130/1 (pinta-ala 1 778 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>) ja 17130/2 (pinta-ala 2 879 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 7 300 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaajien yhteistyökumppanina toimii JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, soveltuvin osin liitteen 5 mukaisia Kehittyvä Kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja sekä liitteen 6 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (25.5.2018).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla merkitä Helsingin kaupungin asuntotuotannon tontinvaraukset po. tontteihin päättyneeksi. (A1117-184 ja A1117-185)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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