



07.05.2012

Kokousaika 07.05.2012 16:00 - 17:59, keskeytetty 16:26 - 16:52

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Bryggare, Arto	1. varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Hakola, Juha	
Halla-aho, Jussi	
Helistö, Kimmo	
Kantola, Tarja	poissa: 552 §
Moisio, Elina	
Oker-Blom, Jan D	
Rauhamäki, Tatu	
Rissanen, Laura	poissa: 552 §
Andersson, Annika	varajäsen
Loukoila, Eija	varajäsen
Razmyar, Nasima	varajäsen
Tuominen, Hannu	varajäsen

Muut

Krohn, Minerva	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
	poistui 16:26, poissa: 568 ja 569 §:t
Hiltunen, Rakel	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Pajunen, Jussi	kaupunginjohtaja
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Räty, Laura	apulaiskaupunginjohtaja
Korhonen, Tapio	rahoitusjohtaja
Ratasvuori, Eila	hallintojohtaja
	poistui 16:26, poissa: 568 ja 569 §:t
Tulensalo, Hannu	henkilöstöjohtaja
	saapui 16:16, poissa: 548 - 556 §:t
Sarvilinna, Sami	kaupunginlakimies
Kari, Tapio	lehdistöpäällikkö
Hari, Olli	kaupunginsihteeri
Hyttinen, Hannu	kaupunginsihteeri
Härmälä, Timo	kaupunginsihteeri



07.05.2012

Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteeri
	saapui 16:16, poissa: 548 - 556 §:t
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Sippola-Alho, Tanja	kaupunginsihteeri
Ryöti, Miliza	apulaiskaupunginsihteeri
	poistui 16:26, poissa: 568 ja 569 §:t
Saarinen, Erja	apulaiskaupunginsihteeri
Nyfors, Maria	hallintosihteeri
Saarnio, Pekka	asiantuntija
	saapui 16:52, läsnä: osa 568 § ja
	osa 569 §
Torvalds, Nils	asiantuntija
	saapui 16:52, läsnä: osa 568 § ja
	osa 569 §
Karvinen, Marko	strategiapäällikkö
	saapui 16:52, poistui 17:23, läsnä:
	osa 568 §
Holstila, Terttu	erityissuunnittelija
	saapui 16:52, poistui 17:23, läsnä:
	osa 568 §
Oasmaa, Kyösti	aluerakentamispäällikkö
	saapui 17:23, läsnä: osa 569 §



07.05.2012

§	Asia	
548	Kj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
549	Kj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
550	Kj/1	V Strategiaohjelman 2013-2016 valmistelun lähetekeskustelu
551	Kj/2	V Lainan myöntäminen Nuorisojääkenttä Oy:lle
552	Kaj/1	V Taka-Töölön tontin 480/4 (Töölön kirkko) ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12059)
553	Kaj/2	V Taka-Töölön korttelin 14490 ja vesi-, ym. alueiden (Toivo Kuulan puisto) asemakaavan muuttaminen (nro 11961)
554	Kaj/3	V Länsisataman kortteleiden nro 20080 ja 20081 ym. alueiden (Lapinlahden sairaala-alue) asemakaavan hyväksyminen ja suojaviheralueen asemakaavan muuttaminen (nro 12046)
555	Kaj/4	V Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012
556	Stj/1	V Lasten ja nuorten psykiatristen palvelujen toteutumisen seuranta
557	Kj/3	Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelman toteutumisen seuranta
558	Kj/4	Valtuutettu Jyrki Lohen toivomusponsi kunnallisen tiedonvälityksen kehittämisestä
559	Kj/5	Lainan myöntäminen Oranssi Asunnot Oy:lle
560	Kj/6	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
561	Kj/7	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
562	Ryj/1	Vt Laura Kolben toivomusponsi: Pienimuotoisen ravintola- ym. toiminnan harjoittamista rajoittavien esteiden vähimmäistäminen
563	Ryj/2	Lausunto yleissuunnitelmasta Kehä I (mt 101) välillä Länsiväylä (kt 51) - Karhusaarentie (mt 1142), Espoo
564	Ryj/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
565	Kaj/1	Eron myöntäminen rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdille osa-aikaeläkkeelle siirtymisen johdosta ja yliarkkitehdin viran haettavaksi julistaminen
566	Stj/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



07.05.2012

567	Sj/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
568	Kj/8	Iltakouluasia: Selvitys palvelualoitteikäytännöstä Helsingin kaupungissa
569	Kj/9	Iltakouluasia: Aluerakentamisprojektien tilannekatsaus 2012



§ 548

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Moisio (varalla Asko-Seljavaara) ja Oker-Blomin (varalla Kantola) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Ylikahrin (varalla Asko-Seljavaara) ja Oker-Blomin (varalla Kantola) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



07.05.2012

Kj/2

§ 549

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



07.05.2012

Kj/1

§ 550

V Strategiaohjelman 2013-2016 valmistelun lähetekeskustelu

HEL 2012-005818 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. käydä asiassa lähetekeskustelun jatkovalmistelun pohjaksi
2. merkitä keskustelun tiedoksi ja
3. todeta, että asiasta laadittu keskustelupöytäkirja lähetetään lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja liikelaitoksille käytettäväksi uuden strategiaohjelman valmistelutyössä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Strategiaohjelma 2009-2012.pdf
- 2 Strategiaohjelman selvitystehtävien seuranta 020412.pdf
- 3 Suurten kaupunkien strategiat.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. käydä asiassa lähetekeskustelun jatkovalmistelun pohjaksi
2. merkitä keskustelun tiedoksi ja
3. todeta, että asiasta laadittu keskustelupöytäkirja lähetetään lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja liikelaitoksille käytettäväksi uuden strategiaohjelman valmistelutyössä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus toteaa, että valtuustokaudella 2009–2012 on toteutettu kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymää



strategiaohjelmaa. Strategiaohjelma on esityslistan tämän asian liitteenä 1.

Kaupunginhallitus kehotti strategiaohjelman täytäntöönpanopäätöksessä 22.6.2009 kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia ottamaan huomioon, että strategiaohjelman tavoitteet ja toimenpiteet koskevat koko valtuustokautta 2009–2012 ja että toimenpiteiden toteutus ja priorisointi tapahtuu osana vuosittaista toiminnan ja talouden suunnittelua talousarvion laatimisen yhteydessä kaupunginhallituksen hyväksymän talousarvioehdotuksen raamin puitteissa. Lisäksi kaupunginhallitus kehotti 22.6.2009 koskien 27 selvitystehtävää ja erillisiä toimintaohjelmia kaupungin eri toimialoja käynnistämään niihin liittyvän valmistelun. Näistä selvitystehtävistä on raportoitu kaupunginhallitukselle puolivuositain. Kaupunginhallituksessa 2.4.2012 käsitelty viimeisin seurantaraportti on esityslistan tämän asian liitteenä 2.

Strategiaohjelman toteuttamisen ja seurannan väline on ollut kaupungin talousarvio. Strategiaohjelma on esitetty vuosittain kaupungin talousarvion yleisperusteluosassa. Talousarvion laatimisen yhteydessä virastot, liikelaitokset ja tytäryhteisöt määrittelevät omassa strategiatyössään kaupungin strategiaohjelmasta johdetut oman toimialansa toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Virastot ja liikelaitokset valmistelevat keväisin talousarvioehdotuksensa lautakuntien ja johtokuntien päätettäväksi. Valtuusto päättää talousarvion yhteydessä sitovista ja muista toiminnallisista tavoitteista.

Kaupunginhallituksen rooli strategiaohjelman seurannassa on ollut keskeinen. Khs on seurannut ja ohjannut strategiaohjelman toteutusta talousarviovalmistelun yhteydessä ja iltakouluissa. Tätä menettelyä on syytä jatkaa myös seuraavalla valtuustokaudella tulevan strategiaohjelman ohjaamisessa.

Strategiaohjelmasta päätettäessä todettiin, että valtuustokauden aikana strategiaohjelmaa tarkistetaan, mikäli kaupungin toimintaympäristössä tapahtuu merkittäviä kaupungin toimintaan tai talouteen vaikuttavia muutoksia. Valtuustokauden aikana talouden ja toiminnan ohjauksen tarkistukset on tehty vuosittain osana talousarvioprosessia kaupunginvaltuuston käydessä talousarvion lähetekeskustelun, kaupunginhallituksen antaessa talousarvioehdotuksen raamin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen laatimisohteet ja kaupunginvaltuuston päättäessä talousarviosta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymät virastojen ja liikelaitosten talousarviovuoden sitovat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet ovat valtuuston keskeinen ohjausväline strategiaohjelman toteuttamisessa.



Sitovien tavoitteiden toteutumista seurataan talousarviovuoden aikana neljännesvuosittaisessa kaupungin toiminnan ja talouden seurantaraportissa. Seurantaraportissa on esitetty virastojen ja liikelaitosten sitovat tavoitteet strategiaohjelman mukaisessa järjestyksessä. Toteutumattomat sitovat tavoitteet raportoidaan valtuustolle erikseen. Virastojen ja liikelaitosten muut toiminnalliset tavoitteet kuvaavat virastojen ja liikelaitosten palvelujen määrää ja laatua yksityiskohtaisemmalla tasolla. Tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa esitetään vuosittain selvitys valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Tarkastuslautakunta arvioi vuosittain arviointikertomuksessa, miten valtuuston asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet. Strategiaohjelman toteuttamisen etenemistä on raportoitu lisäksi mm. ympäristöraporteissa ja henkilöstöraporteissa.

Kaupunginvaltuusto käsittelee strategiaohjelmaa valtuustokauden puolivälin ja lopun seminaareissa. Valtuustokauden puolivälin seminaarissa 3.–4.2.2011 seurattiin strategiaohjelman 2009–2012 toteutumista.

Strategiaohjelman 2009–2012 osalta vuoden 2010 talousarvio oli ensimmäinen vuosi, jonka tavoitteiden asettamiseen strategiaohjelma vaikutti. Vuoden 2010 tilinpäätös ja toimintakertomus sekä arviointikertomus arvioivat strategiaohjelman toteutumista. Kesällä 2012 kaupunginvaltuusto saa käsiteltäväkseen vuoden 2011 vastaavat tiedot, jolloin on käytettävissä kahden vuoden seurantatietoa strategiaohjelman vaikutuksesta.

Monet strategiaohjelmaan sisältyvät tavoitteet ovat pitkävaikutteisia ja mittarit hitaasti muuttuvia. Useista hyvinvoinnin alueista odotetaan vielä keväällä 2012 vuosiin 2010–2011 kohdistuvia uusimpia tilastotietoja. Tietojen valmistuessa vuoden 2012 aikana kaupungin tietokeskus kokoaa tietoja ja tutkimuksia strategiaohjelman vaikuttavuudesta.

Kaupunginvaltuustolle on suunniteltu valtuustokauden päättävää seminaaria 15.–16.11.2012. Seminaariin kootaan tietopaketti kaupungin tilasta ja kehityksestä, jotta valtuusto voi arvioida strategiaohjelman vaikuttavuutta.

Helsingin strategiaohjelman vertailemiseksi Suomen suurten kaupunkien strategioihin on esityslistan liitteenä 3 kaupungin tietokeskuksen maaliskuussa 2012 julkaisema Heikki Helinin ja Sakari Möttösen julkaisu: Kohti aurinkoista tulevaisuutta: suurten kaupunkien strategiat. Julkaisuun on koottu 11 suurimman kaupungin voimassa olevien strategioiden keskeisimmät osat. Julkaisussa tarkastellaan



strategioiden kuvauksen ohella strategiatyön taustoja, toimintatapoja ja käytäntöjä.

Kaupunginhallitus toteaa, että kuluvan valtuustokauden strategiaohjelmamenettely muodostaa toimivan lähtökohdan myös seuraavaan valtuustokauteen valmistautumiseksi.

Kaupunginhallitus toteaa, että osana strategiaohjelman valmistelua on tarkoitus kuulla myös kaupunkilaisten ajatuksia ja ideoita kaupungin tulevan kehittämisen mahdollisuuksista.

Kaupunginhallitus seuraa strategiaohjelman valmistelua syyskauden iltakouluissa. Kaupunginhallitus arvioi kaupungin tulevia strategisia haasteita talousarvion 2013 valmistelun yhteydessä.

Kaupunginhallituksen mielestä asiasta tulisi käydä kaupunginvaltuustossa lähetekeskustelu.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuustossa nyt käytävä lähetekeskustelu on osa valmistelua. Tämän johdosta ei päätöksentekoa, lukuun ottamatta pöydälle panoa tai palautusta, tulisi kaupunginvaltuustossa sallia.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marko Karvinen, strategiapäällikkö, puhelin: 310 36257
marko.karvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Strategiaohjelma 2009-2012.pdf
- 2 Strategiaohjelman selvitystehtävien seuranta 020412.pdf
- 3 Suurten kaupunkien strategiat.pdf



§ 551

V Lainan myöntäminen Nuorisojääkenttä Oy:lle

HEL 2011-005666 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen myöntää Nuorisojääkenttä Oy:lle urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 840 000 euron suuruisen lainan jäähallin peruskorjausta varten seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on maksettava takaisin 15 vuoden kuluessa kuitenkin siten, että ensimmäinen vuosi on lyhennyksistä vapaa.

Lainan korko: Lainasta maksettava korko on peruskoron suuruinen.

Lainan vakuus: Lainansaaja panttaa lainan vakuudeksi omistamaansa kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja tai muun talous- ja suunnittelukeskuksen hyväksymän vakuuden.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia yleisiä laina- ja panttausehtoja.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Nuorisojääkenttä Oy:n lainahakemus
- 2 Valtionavustushakemus opetus- ja kulttuuriministeriölle

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneen myöntää Nuorisojääkenttä Oy:lle urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 840 000 euron suuruisen lainan jäähallin peruskorjausta varten seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on maksettava takaisin 15 vuoden kuluessa kuitenkin siten, että ensimmäinen vuosi on lyhennyksistä vapaa.

Lainan korko: Lainasta maksettava korko on peruskoron suuruinen.

Lainan vakuus: Lainansaaja panttaa lainan vakuudeksi omistamaansa kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja tai muun talous- ja suunnittelukeskuksen hyväksymän vakuuden.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia yleisiä laina- ja panttausehtoja.

Tiivistelmä

Nuorisojääkenttä Oy ylläpitää vuonna 1976 valmistunutta jäähallia Myllypuron liikuntapuistossa. Jäähallissa on kaksi kaukaloa oheistiloineen.

Myllypuron jäähallin maapohja on vuosien kuluessa jäänyt syvälti, mikä on aiheuttanut vakavia routimisongelmia. Nämä uhkaavat pahimmillaan koko hallin toiminnan jatkuvuutta. Peruskorjaushankkeessa kenttäalue paalutetaan ja paalutuksen varaan rakennetaan kantava teräsbetonilaatta ja uusi rataputkisto. Lisäksi jäätyneen perusmaan ja betonilaatan väliin asennetaan routaputkisto. Peruskorjauksen olisi tarkoitus alkaa toukokuussa 2012 ja valmistua syys- lokakuussa.

Hankkeen tarkennettu kokonaiskustannusarvio on yhteensä 2 100 000 euroa (alv 0 %) ja se on tarkoitus rahoittaa seuraavasti:

Oma pääoma	100 000 euroa
Opetus- ja kulttuuriministeriön avustus	700 000 euroa (haettu)
Rahoituslaitoslaina	460 000 euroa
Helsingin kaupungin laina	840 000 euroa

Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle valtionavustusta 630 000 euroa. Yhtiön ilmoituksen mukaan puuttuva rahoitus katetaan lisäämällä rahoituslaitoslainaa. Halliyhtiö on varautunut peruskorjauksen maksuun korottamalla tuntihintoja.

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2012, 293 § oikeuttaa liikuntaviraston tekemään Nuorisojääkenttä Oy:n kanssa uuden vuokrasopimuksen ajalle 1.1.2012 - 31.12.2028. Aiempi vuonna 2006 tehty vuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Valtion rakentamisavustuksen ehtona on, että kiinteistön maanvuokrasopimus on voimassa vähintään 15 vuotta.



Esittelijä

Esittelijä pitää liikuntalautakunnan lausuntoon viitaten 840 000 euron suuruisen lainan myöntämistä Nuorisojääkenttä Oy:lle perusteltuna. Urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoja on käytettävissä 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäälikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Nuorisojääkenttä Oy:n lainahakemus
- 2 Valtionavustushakemus opetus- ja kulttuuriministeriölle

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Tiedoksi

Liikuntavirasto
Oikeuspalvelut
Varainhallinta

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 27.03.2012 § 64

HEL 2011-005666 T 02 05 03 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Nuorisojääkenttä Oy:lle myönnettäisiin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 840 000 euron laina jäähallin peruskorjausta varten.

Nuorisojääkenttä Oy ylläpitää vuonna 1976 valmistunutta jäähallia Myllypuron liikuntapuistossa.

Jäähallissa on kaksi kaukaloa oheistiloineen. Lisäksi hallista löytyy kahvio ja peilisali, joka rakennettiin viimeisimmän korjauksen yhteydessä.



Lautakunta päätti 12.12.2006 vuokrata Nuorisojääkenttä Oy:lle 45. kaupunginosassa (Vartiokylä/Puotinharju) sijaitsevan 10 413 neliömetrin suuruisen tontin nro 45063 / 4, joka sijaitsee kiinteistöjen 91-405-4-229, 91-433-2-1109 ja 91-45-63-1 alueilla, liikuntatoimintaa varten ajaksi 1.1.2007 - 31.12.2023.

Lautakunta päätti kokouksessaan 6.3.2012 esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeutettaisiin vuokraamaan yllämainittu alue Nuorisojääkenttä Oy:lle ajaksi 1.1.2012 - 31.12.2028. Nuorisojääkenttä Oy on hakenut valtion rakentamisavustusta Myllypuron jäähallin peruskorjaukseen. Rakentamisavustuksen ehtona on, että kiinteistön maanvuokrasopimus on voimassa vähintään 15 vuotta.

Myllypuron jäähallin maapohja on vuosien kuluessa jäänyt syvälti, mikä on aiheuttanut vakavia routimisongelmia. Nämä uhkaavat pahimmillaan koko hallin toiminnan jatkuvuutta.

Hankkeessa kenttäalue paalutetaan, ja paalutuksen varaan rakennetaan kantava teräsbetonilaatta ja uusi rataputkisto. Lisäksi jäätyneen perusmaan ja betonilaatan väliin asennetaan routaputkisto.

Peruskorjauksen olisi tarkoitus alkaa toukokuussa 2012, ja hankkeen pitäisi olla valmis syys - lokakuussa.

Neuvottelun pohjalta hankkeen kokonaiskustannusarviota on tarkennettu. Uusi kokonaiskustannusarvio on yhteensä 2 100 000 euroa (alv 0 %), joka koostuu seuraavasti:

Hallinto ja valvonta	100 000 euroa
Paalutus ja kantava laatta	1 500 000 euroa
LVI-työt	70 000 euroa
Muutos- ja lisätyövaraus	150 000 euroa
Muut rakennuskustannukset	150 000 euroa
Kalusteet	130 000 euroa

Hanke olisi tarkoitus rahoittaa seuraavasti:

Oma pääoma	100 000 euroa
Opetus- ja kulttuuriministeriön valtionavustus	700 000 euroa (haettu)
Rahoituslaitoslaina	460 000 euroa
Helsingin kaupungin laina	840 000 euroa

Opetus- ja kulttuuriministeriön valtionavustus on hankkeen rahoituksen kannalta erittäin tärkeä. Jos avustus toteutuu haettua pienempänä, puuttuva osa katetaan lisäämällä rahoituslaitoslainaa.

Halliyhtiö on varautunut peruskorjauksen maksuun korottamalla tuntihintoja.



Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen mukaan sen varoja voidaan käyttää urheilu- ja ulkoilulaitoksia palvelevien laitosten rakennustöiden rahoittamiseen. Nuorisojääkenttä Oy:n rakennushanke on urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen ehdon mukainen.

Myllypuron jäähallin perusparantaminen esitetyllä tavalla ja sitä kautta sen toiminnan jatkuvuuden turvaaminen on Helsingin kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden mukaista.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812



§ 552

**V Taka-Töölön tontin 480/4 (Töölön kirkko) ja puistoalueen
asemakaavan muuttaminen (nro 12059)**

Pöydälle 07.05.2012

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Laura Rissanen, Tarja Kantola

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12059 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12059 selostus, päivätty
1.11.2011, täydennetty 3.4.2012, päivitetty Kslk:n 3.4.2012 päätöksen
mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat
- 4 Vuorovaikutusraportti 1.11.2011, täydennetty 3.4.2012
- 5 Töölön kirkon lisärakennukset, asemakaavan muutosehdotuksesta nro
12059 tehty muistutus ja...-osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



2 mielipiteen esittäjää

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 480 tontin nro 4 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 1.11.2011 päivätyn piirustuksen nro 12059 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Topeliuksenkatu 4.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakennusten rakentamisen kirkon ympärille kirkkoherranvirastoa sekä lasten ja nuorten taloa varten. Uutta kerrosalaa on yhteensä 650 m². Kirkon suojelumerkintä muutetaan kirkkolain nojalla tehdyksi suojelumerkinnäksi. Tonttia kasvatetaan puistoalueelle 178 m², jotta nykyiset kirkon käytössä olevat kulkuyhteydet olisivat tontin puolella.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Alueella on kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8044 (vahvistettu 21.8.1980). Kaavan mukaan tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Rakennusoikeutta on 1 500 k-m². Kirkko on kaavassa suojeltu merkinnällä So.

Maanomistus

Tontin omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Taka-Töölössä kantakaupungin tiiviisti rakennetussa kaupunkirakenteessa. Tontilla sijaitsee arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema Töölön kirkko. Tontin pohjoispuolella on Topeliuksenpuisto, eteläpuolella arkkitehti Hilding Ekelundin ja akateemikko Juha Leiviskän suunnittelemat koulurakennukset.



Topeliuksenkadun itäpuolella on Töölölle tyypillisiä asuinkerrostaloja ja Töölöntori.

Palvelut

Alueella on hyvät kantakaupungin palvelut.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonvaraista luonnonympäristöä. Tontilla oleva kasvillisuus ja avokallio liittyvät saumattomasti Topeliuksenpuistoon ja muodostavat yhdessä sen kanssa kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaan puistokokonaisuuden.

Suojelukohteet

Kirkkorakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä So. Kirkkorakennus on suojeltu kirkkolain 14 luvun 2 §:n nojalla.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue). Helsingin Taka-Töölön kaupunginosan valtaosan muodostaa maan suurin yhtenäinen 1930-luvun asuinkerrostalokorttelien alue, joka kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan. Topeliuksenpuisto Töölön kirkon ja kirjaston välissä on yksi harvoja muotopuistojamme. Töölön kirkon hahmossa ja yksityiskohdissa on vaikutteita italialaisista maalauskirkoista ja renessanssiarkkitehtuurista. Vaaleaksi rapatun suorakaiteisen runkokuoneen ulkoinen koristelu keskittyy muuta kirkkoa korkeammalla kohoavaan pohjoispäätyyn. Kirkon pääoven yläpuolella on kuvanveistäjä Gunnar Finnen betonireliefi Taivaalliset pidot.

Ympäristöhäiriöt

Autoliikenne aiheuttaa jonkin verran meluhaittaa alueelle. Topeliuksenkadun liikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa/vrk ja tontin kohdalla on bussipysäkit.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Töölön seurakunnan toimintojen keskittäminen Töölön kirkon lähelle rakentamalla Topeliuksenkadun varteen kirkkoherranvirasto ja Välskärinkadun varteen lastentalo. Uudisrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)



Korttelialueelle saa rakentaa kaksi uudisrakennusta. Topeliuksenkadun puoleinen kirkkoherranviraston rakennus on kaksikerroksinen. Sen ensimmäinen kerros on tehtävä luonnonkivisenä. Rakennuksen kerrosala on 400 m². Välskärinkadun puoleisen uudisrakennuksen kerrosala on 250 m². Tontin kerrosala on yhteensä 2 150 m². Rakennusalojen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +22,90. Tontti kasvaa 178 m² puistoalueelle (tontin pinta-ala 4 409 m²), jotta kulku kirkon pääovelle olisi tontin alueella. Ratkaisu seuraa Ekelundin alkuperäistä ajatusta kirkon hahmosta.

Liikenne

Tontin pysäköinti on sijoitettu kirkon ja koulurakennuksen väliin. Alueelle saa sijoittaa koulutontin 480/3 autopaikkoja. Autopaikkojen enimmäismäärä on 17 paikkaa. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 15 paikkaa.

Palvelut

Tontille sijoittuu kirkkoherranvirasto, yleisiä seurakunnan diakoniatiloja, nuorisotoiminnan tiloja sekä seurakunnan ylläpitämä päiväkot.

Luonnonympäristö

Välskärinkadun varrelle on merkitty istutettavaksi puurivi olemassa olevan puurivin jatkoksi. Tontin kaikki istutettavat alueet rakennetaan ja istutetaan erillisen, puutarhahistorialliseen selvitykseen perustuvan suunnitelman mukaisesti.

Suojelukohteet

Kirkkorakennuksen suojelumerkintä So korvataan merkinnällä srk-1, kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla, kirkkohallituksen päätöksellä 8.6.2004 suojeltu kirkollinen rakennus. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Rakennukset voidaan liittää myös kaukojäähdytysverkostoon. Tontilla oleva kaupunkikaasun jakeluverkoston asema siirretään pois tontilta.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alue on kovapohjaista kitkamaata ja kalliota ja rakennettavuudeltaan hyvä. Alueelle rakentamisessa joudutaan louhimaan kalliota.

Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.



Ympäristöhäiriöt

Topeliuksenkadun puolella rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle, on LAeq 70 dB.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa näkymiin Topeliuksenkadulla ja Välskärinkadulla. Töölön kirkko peittyy osittain katsottaessa sitä Töölöntorilta, Topeliuksenkadun puolelta ja vastapäisen rakennuksen alimmista kerroksista. Lisärakennukset noudattavat alkuperäistä ajatusta Töölön kirkon hahmosta. Uudisrakennukset tuovat uuden ajallisen kerrostuman kuitenkin siten, että alueen arvojen voidaan katsoa säilyvän. Koulun pysäköinnin osittainen sijoittaminen kirkon tontille helpottaa koulun välituntipihan käyttöä. Topeliuksenkadun puoleinen vanha kallioleikkaus louhitaan uudisrakennuksen tieltä. Kallioleikkauksen edustalla oleva kaupunkikaasun jakeluverkoston asema siirretään pois tontilta. Uudisrakennusten tieltä kaadetaan puita ja pensaita. Välskärinkadulla puurivi eheytyy. Töölön seurakunnan yleisöpalvelujen tilat paranevat. Töölön kirkkoon saadaan Topeliuksenkadun puolelta esteetön käynti. Puistoalueen muuttaminen tontiksi ei vaikuta ympäristöön. Kaavamuutoksella ei ole taloudellisia vaikutuksia kaupungille.

Toteutus

Helsingin seurakuntayhtymä rakennuttaa uudisrakennukset kaavan tultua voimaan. Topeliuksenkadun puolella toteuttaminen edellyttää kaasun jakeluverkoston aseman siirtoa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Helsingin seurakuntayhtymä on 30.11.2009 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Töölön kirkon tontille voisi rakentaa kaksi uudisrakennusta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.10.2010).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty kaavaselostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Töölön kirjastossa ja viraston internetsivuilla 25.10.–12.11.2010.



Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston kanssa.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyssä neuvottelussa todettiin, että vaikka alue on RKY-alueella, kaavamuutoksesta ei ole tarpeen pitää erillistä viranomaisneuvottelua.

Ennen lautakuntakäsittelyä kaupunkikuvaneuvottelukunta ja Museovirasto antoivat lausuntonsa uudisrakennusten luonnoksista.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Topeliuksenpuiston puoleisen tontin osan käsittelyyn, lisärakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja Töölön kirkon suojelumerkintään.

Rakennusviraston ja kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten, että Topeliuksenpuiston puoleisesta rinteestä on poistettu katsomon merkintä.

Museoviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon teettämällä vaihtoehtoisia tarkasteluja lisärakentamisesta ja muuttamalla kirkon suojelumerkintää esitetyllä tavalla. Vaihtoehtoja on arvioitu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 17 mielipidekirjettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Yksi aloite alueen suunnittelusta jätettiin ennen asian tuloa vireille.

Mielipiteet kohdistuivat pääasiassa lisärakentamiseen Topeliuksenkadun puolella. Lisärakentamista pidettiin mahdottomana rakennuksen arkkitehtuurin, korkeuden, sijoittelun sekä kirkon ja Töölön kaupunginosan suojelutavoitteiden vuoksi.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että lisärakentamista tutkittiin kaavatyön aikana muutamalla vaihtoehdolla. Rakennuksen arkkitehtuuria kehitettiin paremmin Taka-Töölön ympäristöön sopivaksi.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistus ja lausunnot



Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.12.2011–4.1.2012. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Gasum Oy, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Muistutus

Asunto Oy Topeliuksenkatu 3 a toteaa, että vuorovaikutusmenettelyssä esitetyistä useista vastustavista mielipiteistä huolimatta kaupunkisuunnittelulautakunta ei ole muuttanut kaavaehdotusta. Kaavamuutos kohdistuu RKY-alueeseen. Töölön kirkko on suojeltu kirkkolain nojalla. Kaavamuutos on lainvastainen, koska se ei ota riittävällä tavalla huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavan toteutuessa Topeliuksenkadun puoleinen lisärakennus on liian korkea ja massiivinen ja se peittää Töölön kirkon näkyvistä Töölöntorilta ja Topeliuksenkadulta katsottaessa. Pihalle ei saa sijoittaa koulun pysäköintipaikkoja. Puita ei saa kaataa. Suunnitelmasta on tehtävä vaihtoehtoja. Vaihtoehtona esitetään koko rakennusoikeuden sijoittamista Välskärinkadun varteen tai Topeliuksenkadun puoleisen osan rajoittamista yhteen kerrokseen. Valtuuston tulee hylätä esitetty asemakaavanmuutos tai ainakin palauttaa se uuteen valmisteluun, missä otetaan tarkemmin huomioon ympäristön säilyttämisvaatimus.

Vastine

Laajennusten vaihtoehtoja on tutkittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Museoviraston, Helsingin seurakuntayhtymän, Töölön seurakunnan ja Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilaisen kanssa.

Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus katsovat lausunnoissaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa annettujen tarkkojen kaavamääräysten johdosta kaavamuutos ei ole ristiriidassa alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kanssa.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarkistettu muistutuksen johdosta.

Lausunnot

Ympäristökeskuksella, pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja Gasum Tekniikka Oy:llä ei ole



huomautettavaa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä seuraavin huomautuksin: Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia muutoksen johdosta. Topeliuksenpuiston puoleista kalliokettoa hoidetaan luonnontilaisena alueena.

Kiinteistölautakunta toteaa, että asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä kaupungin ja Helsingin seurakuntayhtymän välillä. Kaavamuuotos ei nosta tontin rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Kaupunginmuseo ilmoittaa, että Museoviraston ja kaupunginmuseon sopiman työnjaon mukaisesti asemakaavan muutosehdotuksesta lausuu Museovirasto.

Museovirasto puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä sillä perusteella, että Topeliuksenkadun puoli on ollut suunnittelulähtökohdiltaan vaikea ratkaista, mutta nyt asemakaavamääräyksin edellytetty ja havainnekuvin esitetty luonnonkivinen pohjakerros toimii nykyisen muuri- ja kalliopenkereen tavoin kirkkopihan jalustana. Asemakaavan muutosehdotuksen voi katsoa täyttävän valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet suojellun kirkkorakennuksen kaupunkikuvallisen merkityksen kannalta. Suunnitelma tontin täydennysrakentamiseksi on kehittynyt siten, että rakentaminen sopeutuu osaksi arvokasta kirkkoympäristöä ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä täydentäen kirkon kokonaisuutta pihapiireineen. Istutettavilta alueen osilta on kaavamääräyksessä aiheellisesti edellytetty historialliseen selvitykseen perustuvaa kunnostussuunnitelmaa, mikä edesauttaa alueen puistokokonaisuuteen liittyvän kallioketomaisen luonteen säilymistä. Kirkon srk-1 -merkintä on muutettu Museoviraston aiemmassa lausunnossa esittämään muotoon.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että asemakaavaehdotuksessa esitettyjen uudisrakennusten rakennusalojen sijoittelu ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sekä määräys julkisivumateriaaleista antavat edellytykset valtakunnallisesti merkittävään Taka-Töölön kulttuuriympäristöön kuuluvan Töölön kirkon, puiston ja kaupunkikuvan huomioon ottamiseen hallitulla tavalla. Töölön kirkolla on asianmukainen suojelumerkintä ja määräys. Arvokas ympäristö asettaa arkkitehtisuunnittelulle korkeat tavoitteet.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu lausuntojen johdosta.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.



07.05.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12059 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12059 selostus, päivätty 1.11.2011, täydennetty 3.4.2012, päivitetty Kslk:n 3.4.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat
- 4 Vuorovaikutusraportti 1.11.2011, täydennetty 3.4.2012
- 5 Töölön kirkon lisärakennukset, asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12059 tehty muistutus ja...-osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
2 mielipiteen esittäjää

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunginmuseo

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



2 mielipiteen esittäjää

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.04.2012 § 132

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Ksv 1881_1, Topeliuksenkatu 4, karttaruutu G3/S4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 1.11.2011 päivätyn 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 480 tontin 4 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12059 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Käsittely

03.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Varapuheenjohtaja Soininvaara ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

08.11.2011 Ehdotuksen mukaan

01.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Anna Pätynen, liikenneinsinööri, puhelin: +358931037110
anna-patynen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/kaupunginhallitus

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



07.05.2012

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225

eila.saarainen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

seija.narvi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 43

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Kiinteistökartta G3 S4, Topeliuksenkatu 4

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Töölön kirkon lisärakennuksia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12059 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 14480/4 omistaja Helsingin seurakuntayhtymä.

Muutoksen tavoitteena on keskittää Töölön seurakunnan toiminnot Töölön kirkon lähelle. Kaavamuutos mahdollistaa kirkkoherranviraston ja lasten ja nuorten talon rakentamisen tontille.

Asemakaavan muutoksessa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten tontista 14480/4 (YK) ja kaupungin omistamista puistoalueen osista (14-9903-102) muodostetaan uusi YK-tontti 14480/5. Tontille on merkitty kaksi uutta rakennusala, joiden kerrosala on yhteensä 650 k-m².

Tontille 14480/5 on merkitty kaksi pysäköintialuetta, joille kaavamääräysten mukaan saa sijoittaa myös kaupungin omistaman koulutontin 14480/3 autopaikkoja.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöjärjestelyjä kaupungin ja Helsingin seurakuntayhtymän välillä. Mikäli koulutontin autopaikkoja sijoitetaan tontille, edellyttää se erillisen rasitesopimuksen laatimista.

Kaavamuutos ei korota tontin 14480/4 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontin omistajan kanssa.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvnro

F102012566



07.05.2012

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 24.01.2012 § 37

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakennusten rakentamisen kirkon ympärille kirkkoherranvirastoa (400 k-m²) sekä lasten- ja nuortentaloa (250 k-m²) varten. Kirkon suojelumerkintä muutetaan kirkkolain nojalla tehdyksi suojelumerkinnäksi. Tonttia kasvatetaan puistoalueelle 178 m², jotta olemassa olevat kirkon käytössä olevat kulkuyhteydet olisivat tontin puolella.

Topeliuksen puiston on pääosin rakennettu, mutta siihen liittyy myös luonnontilaisia alueita. Töölön kirkon pohjoisen puoleisella rinteellä on kallioketo, jota hoidetaan luonnontilaisena alueena. Kirkon tontti on osin tässä rinteessä.

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutoksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 5

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 480 tontin 4 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12059.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



07.05.2012

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 363

HEL 2011-004504 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi



§ 553

V Taka-Töölön korttelin 14490 ja vesi-, ym. alueiden (Toivo Kuulan puisto) asemakaavan muuttaminen (nro 11961)

HEL 2011-001246 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 14490 sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 18.3.2010 päivätyn ja 26.3.2012 muutetun piirustuksen nro 11961 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 kartta, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 selostus, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 3 Havainnekuva 26.3.2012
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HSY Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 14490 sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 18.3.2010 päivätyn ja 26.3.2012 muutetun piirustuksen nro 11961 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Taka-Töölössä Taivallahden rannalla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden rantaravintolan rakentamisen Toivo Kuulan puistoon muodostettavalle korttelialueelle. Uusi rakennusoikeus on 480 k-m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kaupunkipuistoa.

Alueella on voimassa vuosina 1996 ja 1999 vahvistetut asemakaavat. Kaavojen mukaan alue on katu-, pysäköinti-, vesi- ja puistoaluetta sekä liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on KL-korttelialueella 680 k-m².

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Ravintolan tontti, rantapaviljongin alue, siihen liittyvä ulkotarjoilualue sekä LP-alue on vuokrattu Restel Oy:lle vuoteen 2023 saakka.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueena on Toivo Kuulan puisto sekä viereinen jakso Merikannontiestä. Alue sijaitsee Taka-Töölössä Taivallahden rannalla Soutustadionin ja Hesperiankatujen välissä. Alueella on Mestaritalli-niminen ravintola sekä siihen liittyvä Meritalli-niminen rantaravintola, joka on kesäkäytössä. Lisäksi puistossa on koripallokenttä, matonpesulaituri ja pysäköintipaikkoja. Puistoa käytetään yleisesti pysäköintialueena ja sinne on pohjustettu kaavan vastaisesti pysäköintipaikkoja.

Luonnonympäristö

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Alue sijaitsee pienellä kallioisella niemellä, loivasti lounaaseen laskevalla rannalla. Taivallahden rannoilta on esteetön näkymä suunnittelualueelle. Puiston toinen tärkeä julkisivu on itään Merikannontielle. Pienikokoisen puiston ilme on pelkistetty: nurmialueella kasvaa varttunutta puustoa ja muutamia pensasryhmiä. Mänty, tervaleppä ja koivu ovat vallitsevia puulajeja, joukossa on myös jokunen haapa ja pihlaja. Rantaviiva on säilynyt rantaravintolan kohtaa ja laiturirakenteita lukuun ottamatta melko luonnonmukaisena. Lahden pohjukan puolella on ruovikkoa, muualla matalia kallioita ja hiekkarantaa. Ravintolan kaakkoispuolella pienellä avokalliolla sijaitsee Toivo Kuulan muistomerkki. Puistokäytävät, huoltotiet ja pysäköintialueet ovat pääosin asfaltoituja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Alueen maaperä on kallioista kitkamaata, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maanpintaa. Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on kallioista kitkamaata. Rakennukset perustetaan maan- tai kallionvaraisena. Alin rakentamistaso on +2.6. Alueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Meritalli-ravintolan rakentamisen uudelleen laajempaan siten, että se voisi toimia myös talvella. Nykyisellä rantapaviljongilla ei ole asemakaavassa rakennusala, eikä sille voi myöntää pysyviä rakennuslupia. Puiston käyttöä rasittava autopaikoitus ja huoltoliikenne järjestetään paremmin.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Kaavamuutosalueella on kaksi KL-korttelialuetta. Korttelialueelle saa sijoittaa vain ravintola- ja kahvilarakennuksen. Korttelissa 14529 on ravintolarakennus ja siihen liittyvät terassit sijoitettava osittain veden päälle. Nykyisen ravintolan korttelialueen rakennusoikeus on 680 k-m². Uuden KL-korttelialueen rakennusoikeus on 480 k-m². Uudisrakennuksen julkisivujen materiaalien on oltava puuta ja lasia. Rakennus on rakennettava ilmeeltään kevyeksi ja läpinäkyväksi.

Puistoalue (VP)

Alue on rakennettua puistoa. Kulkuväylien pintamateriaalin tulee olla sitomatonta (hiekkä, kivituhka). Puistossa on pallokentäksi osoitettu alue, joka on rakennettu katukoripallokentäksi.



Liikenne

Puistossa on kolme huoltoreittiä. Yksi palvelee soutustadionia, kaksi muuta ravintolarakennuksia. Puistossa on yksi LP-alue, joka palvelee puiston käyttäjiä sekä ravintoloiden asiakkaita. Ravintolan työntekijöiden autopaikat on osoitettu tontilta. Puiston käyttäjiä varten on kadun-varsipaikkoja lisätty Merikannontien varteen, jota on levennetty noin puolitoista metriä kadun itäpuoleisen puiston suuntaan. Rantapaviljongin huoltoliikenteen kääntöpaikka on puistoalueella.

Luonnonympäristö

Uusi rantaravintolarakennus sijoitetaan olevan rakennuksen paikalle, jolloin muutokset luonnonympäristöön ja maisemaan jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Pysäköinnin ja huoltoajon uudelleenjärjestelyillä pyritään rajoittamaan autolla ajoa puistoalueella. Imeyttävien pintojen osuutta lisätään.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa vähäisesti rantamaisemaan. Nykyinen rantapaviljonki laajenee ja on nykyistä hieman korkeampi, joten näkymät puistosta lahdelle tulevat muuttumaan.

Puiston käytävien uudelleen rakentamisella kaavan mukaisesti voidaan pysäköintiä rajoittaa puistoalueella.

Puiston ilme säilyy asemakaavan muutoksessa pääosin ennallaan. Rantaravintolan rakennusoikeus suurenee, mikä hieman lisää sen näkyvyyttä maisemassa. Uuden rantaravintolan rakentamisen yhteydessä poistetaan kaksi kookasta tervaleppää ja yksi nuori koivu. Suurin osa rakennusta ympäröivästä puustosta kuitenkin säilyy, joten vaikutus maisemaan jää melko vähäiseksi. Lisäksi nykyisen rantaravintolan edustalla oleva pieni avokallio joudutaan louhimaan uuden rakennuksen alta. Kulkuväylien pintamateriaali vaihtuu asfaltista puistoympäristöön paremmin sopivaksi kivituhkaksi tai hiekaksi. Asfaltin poisto edesauttaa myös hulevesien imeytymistä maaperään. Rantaravintolalle rakennetaan uusi kivituhka- tai hiekkapintainen huoltotie, mutta toisaalta uudisrakennuksen myötä maalla oleva terassi voidaan purkaa ja viherpintaa lisätä. Pysäköinnin järjestäminen yhdelle rajatulle alueelle rauhoittaa puiston pääasiassa jalankululle ja vähentää autojen näkyvyyttä puistossa. Katualueen leventäminen ei aiheuta puiden kaatamisia eikä muutenkaan vaikuta merkittävästi Merikannontien länsipuolen puistoon.

Huoltoliikenteen rajoittaminen rannan läheisyydessä sekä pysäköinnin järjestäminen yhdelle rajatulle alueelle parantaa rantareitin turvallisuutta ja houkuttelevuutta.



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvolisäveroa pysäköintialueen ja katualueen muutoksista 100 000 euroa ja Toivo Kuulan puiston ja puistoalueen väylien kunnostamisesta noin 40 000 euroa.

Toteutus

Restel Oy toteuttanee ravintolapaviljongin asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Puisto kunnostetaan asemakaavan muutoksen mukaiseksi paviljongin rakentamisen jälkeen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Restel Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että rannassa oleva kahvilapaviljonki saisi rakennusalan ja se voitaisiin rakentaa uudelleen ympärivuotiseksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.5.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Töölön kirjastossa 25.5.–12.6.2009 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 27.5.2009.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle ei saapunut kirjeitse mielipiteitä.

Tilastotietoja

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen pinta-alasta (noin 43 000 m²) on liikerakennusten korttelialuetta (KL) 2 857 m², puistoa (VP) 10 754 m², katualuetta 3 644 m², pysäköintialuetta (LP) 577 m² ja vesialuetta (W) 25 211 m².

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot



Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.5.–7.6.2010.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa liikuntalautakunta, ympäristökeskus, kiinteistölautakunta, kaupunginmuseo, HSY Vesi, yleisten töiden lautakunta sekä rakennusvalvontavirasto.

Liikuntalautakunta toteaa (24.8.2010), että kaavaehdotus on hyvä ja kannatettava.

Ympäristölautakunta on 2.6.2010 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella (29.6.2010) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kiinteistölautakunta toteaa (24.8.2010), että vuokra-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistölautakunta on vuokrannut pitkäaikaisella sopimuksella Restel Oy:lle Toivo Kuulan puistosta kaksi maa-alueita. Vuokra-alueilla sijaitsevat Ravintola Mestaritalli ja kesäravintola Meritalli. Ravintola Mestaritallia varten on vuokrattu noin 1 770 m²:n suuruinen alue, joka sijoittuu pääosin tontille 14490/1 ja puistoalueelle. Mestaritallin ravintola on kooltaan 380 k-m². Puiston ranta-alueelta on vuokrattu noin 535 m²:n suuruinen alue kesäravintola Meritallia varten. Kummankin vuokra-alueen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.3.2023 saakka. Vuokra-alueelle laaditaan uusi vuokrasopimus, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Myös ravintola Mestaritallin vuokrasopimusta joudutaan tarkistamaan puiston kunnostamisjärjestelyjen yhteydessä. Uuden kaavaehdotuksen mukainen tontti 14492/2 on noin 300 m² pienempi kuin nykyinen vuokra-alue. Osa nykyisestä vuokra-alueesta on tällä hetkellä pysäköintikäytössä, joka tullaan muuttamaan suunnitelman mukaan puistoksi. Kaavaehdotuksessa ravintoloiden henkilökunnan autopaikat on sijoitettu tontille. Ravintoloiden toiminnan kannalta on perusteltua, että puistoon sijoittuvat huoltoreitit ja kääntöpaikat on osoitettu kaavassa.

Vastine

Nykyisen Mestaritallin ravintolan KL-tontti 14492/2 kasvaa noin sata neliötä. Rakennusoikeus on 680 k-m². Tontin viereinen LP-alue kasvaa myös noin sata neliötä. Rannassa oleva uusi KL-tontti 14529/1 on kooltaan 1398 m². Osa tontista on veden päällä. Rantaravintolan rakennusoikeus on 480 k-m².

HSY Vesi toteaa lausunnossaan (29.7.2010), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uusi kortteli



14529 ei rajaudu katualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkosto sijaitsee. Kortteli tulee liittää yleiseen rakennettuun vesihuoltoverkoston yksityisin liittymisjohdoin.

Vastine

Kortteli liitetään yleiseen rakennettuun vesihuoltoverkoston yksityisin liittymisjohdoin.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (13.7.2010), että Toivo Kuulan puiston asemakaavan muutosehdotuksessa rantakahvilan tilalle voi rakentaa suuremman, ympärivuotisesti toimivan rantaravintolan. Puistossa sijaitsevan ravintola Mestaritallin on suunnitellut arkkitehti Eero A. Kajava 1963, samoin kuin kesäkäytössä olevan rantakahvilan 1967. Ne edustavat 1960-luvulle tyypillistä, yksikerroksista ja pelkistettyä rakennustapaa. Puurakenteisessa rantakahvilassa suuret lasipinnat antavat paviljonkimaiselle rakennukselle keveän ja läpinäkyvän ilmeen. Puistoalueen pohjoisosassa sijaitsee Soutustadion, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Museovirasto 2009).

Pienimittakaavaiset rakennukset on sijoitettu maaston muodot hyvin huomioiden. Mestaritalli on huomaamaton ja rantakahvila sovitettu puiden siimekseen niin, että luonnonkalliot ovat säilyneet. Nykyinen rantakahvila on ravintolarakennukselle selvästi alisteinen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa uudelle ympärivuotiselle rantaravintolalle on annettu rakennusoikeutta 480 k-m². Yksikerroksinen rakennus saa olla 6 metriä korkea. Uusi rakennus terasseineen on mitoitukseltaan huomattavasti suurempi kuin vanha rantaravintola, ja se nousee kokonsa puolesta hallitsevaan asemaan. Kaupunginmuseo esittää, että rantaravintolan kokoa vielä harkitaan. Museo pitää hyvänä paikoitusalueiden yhtenäistämistä, eikä näe estettä Merikannontien leventämiselle ravintolan paikoitusalueen kohdalla.

Vastine

Nykynormit täyttävän ravintolarakennuksen rakentaminen matalana on haasteellista. Jotta rakennus saataisiin pysymään mahdollisimman matalana, on tässä kohteessa jouduttu tinkimään Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä annetusta tavoitteesta rakennuksen alimmalle rakennuskorkeudelle. Asemakaavassa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan suurin sallittu korkeusasema meren pinnasta mitattuna. Mantereen puolella maan pinta on noin +2,0 m meren pinnasta mitattuna.



Yleisten töiden lautakunta toteaa (10.8.2010), että Toivo Kuulan puistossa on vanha laiturin maatuki. Helsinki pyrkii profiloitumaan merellisenä ja vesiliikenneystävällisenä kaupunkina. Maatuen jatkoksi tulisi kaavassa sallia venelaiturin rakentaminen vesitse liikkuvien ravintola-asiakkaiden ja vesijoukkoliikenteen käyttöön. Merikannontien leventämisen vuoksi joudutaan puistosta poistamaan todennäköisesti kaksi isoa mäntyä ja vaahtera. Siksi on tärkeää, että LP-tonttia jäsennöidään istutuksin. Asemakaavan muutosehdotuksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia puiston asemakaavan mukaisesta rakentamisesta 40 000 euroa. Katualueen ja pysäköintipaikan rakentamisen kustannukset ovat noin 100 000 euroa.

Vastine

Alueelle laadittua liikennesuunnitelmaa on lausunnon johdosta muutettu siten, että kadunvarsipaikkoja vähennetään Merikannontieltä, niin että Merikannontien leventämiseltä vältetään. Kaupunkikuvallisesti tärkeitä puita ei Merikannontien varrelta tule kaataa. Kaavaehdotukseen on palautettu aiemmassa kaavassa ollut mattolaituri ohjeellisena ja lisätty aluevaraus venelaitureita varten. Selostukseen on kaupungille aiheutuvien kustannusten arvio korjattu lausunnon mukaiseksi.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan (9.8.2010), että kaupunkikuvaneuvottelukunta on aiemmin käsitellyt Toivo Kuulan puiston asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän Meritalli-ravintolan uudisrakennuksen luonnossuunnitelmia kokouksessaan 3.6.2009, jolloin suunnitelmaa puollettiin. Kaupunkikuvaneuvottelukunta piti ravintolarakennuksen sijoittelua onnistuneena ja edellytti mm. että lattian ja räystäiden korkojen määrittely huomioidaan asemakaavan muutoksessa siten, ettei rakennus nouse esitettyä enempää.

Ravintolan jatkosuunnittelun yhteydessä on ilmennyt, että asemakaavan muutoksessa asetettua rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa +6,0 metriä jouduttaneen vähäisesti ylittämään. Kaupunkikuvaneuvottelukunta pitää tärkeänä rakennuksen sijoittumista visuaalisesti meren päälle sekä sen merenrantamaisemaan sopeutuvaa matalaa ilmettä. Mikäli erityisiä syitä ilmenee ja koska kyseessä ei ole asuinrakentaminen, on hankkeessa mahdollista poiketa pikemminkin asemakaavan muutoksen selostukseen kirjatusta alimmasta rakentamistasosta +2,6 kuin kaavaehdotuksen mukaisesta vesikaton enimmäiskorosta. Rakennussuunnittelussa tulee kuitenkin vedenkestävin ja helposti kuivatettavin rakenteellisin ratkaisuin varautua Helsingin rakennusjärjestyksessä (27 §/2000) mainittuun, kerran 200 vuodessa saavutettavaan vedenkorkeuteen + 2,3 aaltoiluvaroineen sekä



huomioida mahdolliset merenjään rantaan työntymisestä aiheutuvat kuormat.

Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa on huomioitu kaupunkikuvaneuvottelukunnan aikaisemmat mm. huoltotiloihin ja pysäköintiin liittyvät kommentit. Kaavan vastaisen ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin rajoittamiseen on rakennuksen ja puiston toteutuksessa kiinnitettävä huomiota. Asemakaavan muutoksessa olisi suotavaa osoittaa myös polkupyöräpaikat.

Ravintoloiden ja niitä palvelevan paikoitusalueen ympärille jäävää puustoa tulee varjella asemakaavaan otettavin määräyksin, jotta muun muassa paikoitusalueen ja Merikannontien väliin saadaan jäämään riittävä määrä suojaavaa puustoa. Asemakaavan muutokseen ei ole sisällytetty ravintoloiden asiakkaita palvelevia vierasvenepaikkoja. Rakennusvalvonta pitääkin toivottavana, että myös vierasveneilijöiden mahdollisuus poiketa alueella huomioidaan kaavassa.

Vastine

Rakennuksen pitäminen matalana on kaupunkikuvallisesti välttämätöntä. Rakennuksen suurinta sallittua vesikaton korkeusasemaa ei näin ollen ole tarkoituksenmukaista kasvattaa. Kaavaehdotukseen on lisätty aluevaraus venelaitureita varten. Kaavaehdotukseen on lisätty ravintoloiden polkupyöräpaikat.

Lausuntojen johdosta tehty muutosvaihtoehto

Asemakaavan muutosehdotuksesta tehtiin vaihtoehto, jossa kaava- aluetta laajennettiin Merikannontien varrella siten, että kadunvarsipysäköinti mahtuisi kadun itäpuolelle. Muutoksen vaikutuksista kuultiin erikseen As Oy Helsingin Merikannonrantaa.

Asunto Oy Helsingin Merikannonranta (26.10.2011) vastustaa jalkakäytävän linjaamista Merikannontien varren puiden itäpuolelle nykyiselle puistoalueelle. Toimenpide sisältää merkittävän riskin puiston puustolle. Ahtaassa tilassa jalkakäytävän rakentamisen perustustyöt vaativat monen puun juuriston rikkomista. Puiston silpominen heikentää selvästi asumisviihtyvyyttä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdystä muutoksesta laajentaa kaava- aluetta ja leventää katualuetta puistoalueelle on vastustavan mielipiteen johdosta luovuttu. Kadunvarsipaikkojen lisäys on muutoksen johdosta enää 3 kappaletta aiemman 13 paikan sijaan.

Tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty lausuntojen johdosta määräyksiä ravintoloiden polkupyöräpaikoista, venelaiturista, sekä



arvokkaiden puiden säilyttämisestä ja kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta mattolaiturin ohjeellinen sijainti.

Rannassa sijaitsevaa uutta KL-korttelialuetta on laajennettu puistoalueelle siten, että rakennuksen huolto voi tapahtua tontin alueella. Katualueen leventämisestä puistoalueelle Merikannontien itäreunalla on luovuttu. Kaava-aluetta on tältä osin supistettu.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 kartta, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 selostus, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 3 Havainnekuva 26.3.2012
- 4 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HSY Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Liikuntalautakunta
Ympäristökeskus
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo



§ 554

**V Länsisataman kortteleiden nro 20080 ja 20081 ym. alueiden
(Lapinlahden sairaala-alue) asemakaavan hyväksyminen ja
suojaviheralueen asemakaavan muuttaminen (nro 12046)**

HEL 2011-000113 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Lapinlahti, Ruoholahti) korttelien nro 20080 ja 20081 sekä puisto-, lähivirkistys-, katu- ja vesialueiden asemakaavan ja suojaviheralueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 13.3.2012 muutetun piirustuksen nro 12046 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12046 kartta, päivätty 5.5.2011, muutettu 13.3.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12046 selostus, päivätty 5.5.2011, muutettu 13.3.2012, päivitetty Kslk:n 13.3.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 13.3.2012
- 4 Viranomaisneuvottelumuistio 21.9.2010
- 5 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 13.3.2012 ja keskustelutilaisuuden 8.12.2008 muistio
- 6 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Liite 4

Liite 5

Liite 6

Museovirasto

HSY Helsingin seudun

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Lapinlahti, Ruoholahti) korttelien nro 20080 ja 20081 sekä puisto-, lähivirkistys-, katu- ja vesialueiden asemakaavan ja suojaviheralueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 13.3.2012 muutetun piirustuksen nro 12046 mukaisena.

Tiivistelmä

C.L. Engelin suunnittelema Lapinlahden sairaalan päärakennus, sen piharakennukset ja niitä ympäröivä puisto muodostavat ainutlaatuisen arvokkaan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden, jonka vanhimmat kerrostumat ovat 1800-luvulta. Tärkeimmät rakennukset on suojeltu rakennussuojelulain nojalla vuonna 1993. Rakennukset ja ympäröivä puisto kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luetteloon (RKY 2009).

Pääosin asemakaavoittamattomalle alueelle laadittu asemakaavaehdotus mahdollistaa alueen suojeluarvojen säilymisen ja samalla sen kehittämisen näihin arvoihin sopivalla tavalla. Kaavassa luodaan edellytykset rakennusten tulevalle käytölle sosiaaliviraston tarpeisiin. Kaupungin toimesta laaditun hankesuunnitelman mukaisesti pääosaan rakennuksista sijoittuisi lastensuojelua, päihdehuoltoa ja vammaistytä palvelevia toimintoja.

Päärakennus huoltorakennuksineen sekä Y-säätiön Koivula-rakennus on kaavoitettu omiksi kortteleikseen historiallisen puiston sisällä. Historiallinen sairaalapuisto suojellaan asemakaavalla vaalien ja vahvistaen maisemapuutarhan piirteitä. Se kaavoitetaan julkiseksi puistoksi, joka on luonteeltaan rauhallinen, aidattu oleskelupuisto. Virkistysmahdollisuuksia lisätään, saavutettavuutta parannetaan ja tärkeitä osa-alueita kunnostetaan.

Pohjoisen niemekkeen tuntumaan on osoitettu pienimuotoisen paviljongin rakennusala. Asemakaava mahdollistaa myös kevyen



liikenteen pääreitit (Salmisaarenkadun jatke) leventämisen sekä sen Lapinlahdentielle jatkuvan osan kunnostamisen.

Esittelijä

Lähtökohdat

Asemakaava koskee entisen Lapinlahden mielisairaalan aluetta, joka sijaitsee länteen avautuvalla kallioisella niemellä Hietaniemen hautausmaan ja Länsiväylän välissä. Puolet noin 20 hehtaarin kaava-alueesta on puistoaluetta rakennuksineen ja puolet vesialuetta.

Asemakaavoituksen tärkein lähtökohta on alueen historiallinen, kaupunkikuvallinen, virkistysellinen ja maisemallinen arvo rakennusten ja niitä ympäröivän puiston muodostamana kokonaisuutena. Historiallisessa terapiaympäristössä, puutarhataiteellisesti ja kasvillisuudeltaan arvokkaassa puistossa sijaitsevat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. C. L. Engelin suunnittelema, vuonna 1841 valmistunut päärakennus, 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rakennetut piharakennukset ja niitä ympäröivä puisto muodostavat valtioneuvoston päätöksen mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009 Lapinlahden sairaala-alue).

Päärakennus on suojeltu rakennussuojelulailla vuonna 1993. Samassa yhteydessä suojeltiin rannassa sijaitseva Venetsia-rakennus, Omenapuutalo-niminen asuinrakennus, saunan itäsiipi, jääkellari ja terapiatalo. Rakennusten suojelun yhteydessä Museovirasto katsoi, että myös puistoalue tulisi suojella rakennussuojelulain nojalla. Tehdyn päätöksen mukaan puistoalueen suojelukysymykset tulee ottaa huomioon valmisteltavassa asemakaavassa. Kaupunginhallitus on antanut samansisältöisen lausunnon vuonna 2000.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.11.2004 puiston jatkosuunnittelun periaatteet, joiden mukaan kaikissa alueelle kohdistuvissa hankkeissa tulee ottaa huomioon puistoalueen kulttuurihistorialliset, virkistykselliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot sekä kasvillisuusarvot, tavoitteena niiden säilyttäminen ja vahvistaminen. Puistoalue tulee pyrkiä suojelemaan kokonaisuutena ja kehittää osa-alueita niiden erityisluonteen mukaisesti. Maisematiloja, maastonmuotoja, kasvillisuutta ja rakenteita tulee vaalia ja tarpeen mukaan kunnostaa puiston kaikissa osissa.

Lähtökohtana ovat olleet myös kaupungin suunnitelmat rakennusten uusiokäytöstä. Kiinteistövirasto laati sairaalan päärakennuksen ja sen huoltorakennuksen, Venetsian, terapiatalon ja Omenapuutalon tulevista käytöstä vuonna 2009 hankesuunnitelman. Rakennuksiin sijoittuisi Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimen lastensuojelua,



päihdehuoltoa ja vammaistyötä palvelevia toimintoja kuten Pihkapuiston perhetukikeskus ja kehitysvammaisten ryhmäasuntoja. Rakennusten kunnostukselle myönnettiin 16.4.2010 rakennuslupa. Hankkeen rahoituksesta ei ole vielä päätöstä.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta, jota kehitetään hallinnon, julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimitilojen, asumisen ja virkistyskäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Ympäröivät rannat on merkitty kaupunkipuistoksi, jota kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Koko asemakaava-alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että sen ominaispiirteet säilyvät. Alueen eteläreunassa on lisäksi varaus pääliikenneverkon maanalaiselle osuudelle (keskustatunnelin länsipään ajoyhteys).

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta ei ole asemakaavaa. Osalla eteläreunaa ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- nro 11140 vuodelta 2005 (Salmisaari), suojaviheralue
- nro 6044 vuodelta 1968 (maanalaisia öljysäiliöitä koskeva kaava)

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja rakennukset, lukuun ottamatta Koivula-rakennusta (nyk. Alvila), jonka omistaa Y-säätiö.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu koko puistomainen alue rakennuksineen. Alue rajautuu lounaassa Länsiväylän liikennealueeseen, etelässä osittain keskustatunnelin vahvistamattomaan asemakaava-alueeseen (kaava nro 11660) ja osittain (kevyen liikenteen reitin levittäminen) KTY-tonttiin 20790 (Yleisten rakennusten korttelialue), idässä Hietaniemen Vanhaan luterilaiseen hautausmaahan ja muilta osiltaan Lapinlahti-nimiseen merenlahteen. Morsian-niminen niemeke ja Sulhanen-niminen saari alueen länsireunalla kuuluvat suunnittelualueeseen.

Alkuperäisestä alueesta puistointeen on säilynyt n. 8 ha eli alle puolet. Tällaisenaankin se on kuitenkin tärkeä osa mielenterveystyön historiaa ja harvoja esimerkkejä 1800-luvulta säilyneestä kokonaisuudesta.



Alkuperäisessä käytössään mielenterveyslaitoksena ja terapiaympäristönä Lapinlahden sairaala oli vanhimpien joukossa maailmassa. Se oli Suomen ensimmäinen mielisairaalakäyttöön rakennettu sairaala ja ensimmäisten joukossa maailmassa myös psykiatrian opetussairaalana. Ympäröivä puisto on alusta asti ollut tärkeä osa terapiatyötä potilaiden ulkoilualueena.

Päärakennuksen lisäksi alueella sijaitsee yhteensä yhdeksän piharakennusta. Näistä merkittävimmät on suojeltu rakennussuojelulailla: Venetsia-rakennus eli rannassa sijaitseva, alun perin pesu- ja leivintupana sekä henkilöstön asuntolina toiminut punatiilinen rakennus (1895), Omenapuutalo-niminen puinen asuinrakennus (1913), huoltorakennuksen itäinen saunasiipi, tiilinen jääkellari pohjoisrinteessä sekä puinen Terapiatalo-piharakennus päärakennuksen kupeessa (1882). Rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään tai väliaikaiskäytössä.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsee puinen vaja, 1970-luvulla puretun kappelin kellari, pieni työkaluvaja rannassa sekä 1950-luvulla rakennettu kivirakennus (entinen Koivula, nykyisin Alvila), jossa toimii nuorten mielenterveyskuntoutujien asuntola.

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka syntymiseen on maisematekijöillä ollut suuri vaikutus. Rakennuspaikka valittiin kauniin maiseman terveysvaikutusten ja rauhallisen sijainnin perusteella. Maisemaa on aikojen kuluessa muokattu täytöin ja istutuksin rakentamisajalleen tyypilliseksi englantilaistyylliseksi maisemapuutarhaksi, jossa nurmieukeat ja jalopuuryhmät vuorottelevat kaarteilevien käytävien varrella. Puisto rakennettiin potilastyönä 1840–80-luvuilla, ja ylläkkärien johdolla siitä muodostui erityisen runsaslajinen ja harvinaisuuksia sisältävä niin puu- kuin ruohovartistenkin kasvien osalta. Alueella on luonnontilaista jylhää kalliorantaa sekä loivempia täyttöalueita. Puiston osana on myös viljelypalsta-alue, alun perin sairaalan keittiö-puutarha, jota on käytetty työterapiaan.

Historiallisesti arvokkaan rakennuskannan ohella keskeisiin suojelukohteisiin kaava-alueella kuuluu päärakennuksen etupiha-aukio ja sisäpihan puutarha sekä historiallinen sairaalapuisto kokonaisuudessaan, sisältäen alkuperäisen maisematilallisen perusrakenteen, sommitelmat kuten puukujanteet, ja rakenteet kuten kivimuurit, portaat ja pinnoitteet.

Alue on saavutettavissa Birger Käcklundin raitin (rantareitti) kautta pohjoisesta, Lapinlahdenkadun kautta idästä ja Itämerensolan kautta Ruoholahden suunnalta etelästä.



Alueen ympäristöhäiriöistä merkittävin on Länsiväylän melu. Päiväaikainen 55 dB melualue ulottuu puistossa Lapinlahden sairaalan päärakennuksen länsi- ja eteläreunaan asti ja alueen eteläisimmillä osilla ylittyy 60 dB raja.

Länsiväylän pohjoispuolisen kevyen liikenteen väylän kohdalla on tutkimuksissa havaittu merenpohjan sedimenttien sisältävän haitta-aineita.

Alueen poikki sen eteläisellä osalla kulkee väliaikaisesti sijoitettu maanpäällinen kaukolämpöputki.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet ja periaatteet

Tavoitteena on säilyttää alueen rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja virkistyselliset arvot, samalla mahdollistaen suojeluarvoin sopivan toimintojen kehittämisen. Kaavan tavoitteena on lisäksi mahdollistaa rakennusten uusiokäyttö sairaalan rakennuksia koskevan hankesuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavassa alue suojellaan kokonaisuutena, osa-alueita kehitetään ja käytettävyyttä parannetaan historiallisen kunnostuksen keinoin. Julkisen käytön lisääminen mahdollistetaan. Teknisten ratkaisujen haitat historialliselle miljöölle pyritään minimoimaan. Virkistyskäyttöä ohjataan suunnitteluratkaisuin ja luodaan edellytykset sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien toimintojen sijoittamiselle rakennuksiin.

Erilaisten käyttäjäryhmien tarpeet sovitetaan yhteen. Periaatteena on, että puiston sisäalue säilyy rauhallisen käyskentelyn ja oleskelun paikkana. Ohikulkureitit sekä pyöräilyn pääreitti ohjataan alueen ympäri sen laitoja pitkin. Kulutukselle aroille alueille ei ohjata kulkua.

Rakennusten ja puiston suojelu

Rakennuksista pääosa on suojeltu rakennussuojelulailla (srs). Muut sairaalan toimintaan kuuluneet rakennukset suojellaan rakennuksina puistossa (sr-2). Päärakennukselle huoltorakennuksineen sekä Koivulalle kaavoitetaan omat tontit (YS/s ja YS-1), ja puistoalue rakenteineen (kaivo, portaat, muurit, reitit) kaavoitetaan suojelumääräyksiä sisältäväksi julkiseksi puistoksi (VP/s, sr-1, sr-r).

Alueella sijaitseviin rakennuksiin voidaan sijoittaa alueen alkuperäistä sairaalakäyttöä vastaavia ja/tai terapiatyötä palvelevia sosiaali- ja terveysalan toimintoja ja näihin liittyviä tuetun asumisen muotoja. Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa yleisölle avoinna olevia kahvila- ja



muuta julkisia tiloja rakennusten historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla.

Puistoalueen kasvillisuuden suojelun lähtökohtana on maisematilallinen suojelu ja kehittäminen. Kaavalla ohjataan puiston kunnostusta, mm. istutusten uusimista. Olennaisinta on maiseman tilallisen rakenteen (istutusalueiden ja avointen tilojen vaihtelu) ja erityisten kasvillisuussommitelmien (lehtimajat, puukujanteet yms.) perushahmon säilyminen.

Alueen eteläosan reunavyöhyke (osittain nyt suojaviheraluetta, jota koskee asemakaavan muutos) on sisällytetty puistoon sen osoittamiseksi, että alue on kuulunut osana historialliseen puistoon, ja sen kunnostuksen sekä hoitotason määrittelyn tulee tapahtua samassa yhteydessä.

Puistoalueen kehittäminen

Puiston reitistö on suurelta osin alkuperäinen ja puusto 1800-luvulta. Puiston kunnostustöiden tulee perustua puistohistorialliseen selvitykseen ja sen pohjalta laadittuun, ammattitaitoiseen kunnostussuunnitelmaan.

Kaavassa on esitetty puiston kehittämisen pääkohdat. Sisääntuloaluetta kehitetään kutsuvammaksi ja paremmin orientoivaksi jäsentämällä sitä portein ja aukiosommitelmin. Reunavyöhykkeitä rajataan aidoin ja muurein, sekä osoitetaan alueita oleskelulle, mm. uudet laiturit veden ääreen, ja parannetaan reittien jatkuvuutta. Puiston saavutettavuutta kävellen parannetaan avaamalla sisääntulo myös pohjoisesta. Puiston aitaaminen ja porttien paikat osoitetaan kaavassa, jotta puiston käytön rajoittaminen valvomattomana vuorokaudenaikana on mahdollista. Nykyiset reitit säilyvät pääosin ennallaan. Yksityisluontoisemman käytön alueet kuten viljelypalsta-alue ja päärakennuksen sisäpihat voidaan aidata.

Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennusala maisemapuistoon sopeutuvalla pienimuotoiselle huvimajalle, kahvikioskille tai paviljongille pohjoiseen niemekkeeseen, alueelle, jossa sairaalan huoltorakennuksia on sijainnut. Se tulisi täydentämään rantoja kiertävän reitin palvelutarjontaa tarjoamalla pysähdys- ja oleskelupaikan kauniin näkymän ääressä. Kaava sisältää myös pienen laajennusvaran viljelypalsta-alueelle pohjoiseen.

Liikenne ja tekniset ratkaisut

Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Lapinlahdentien kautta. Ajoyhteys tonteille hoidetaan yksisuuntaisesti Fahlanderin puistokujaa (sisääntulo) ja Lapinlahdenpolkua pitkin. Sairaalan kiertävä



jalankulkuyhteys ja Lapinlahdenpolku ovat osa pelastusreittiä. Huoltoliikenteellä on pääsy rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Puistoalueella maanpinnalla sijaitseva kaukolämpöputki esitetään sijoitettavaksi suunnittelualueen eteläreunalla olevan kevyenliikenteen pääraitin alle leventämällä sitä noin kolme metriä. Raitti on nykyisin liian kapea ja Itämerensolan risteyskohdassa näkemät ovat huonot, joten leventämisen myötä raitin käyttäjien turvallisuus paranee oleellisesti.

Pysäköintipaikkoja osoitetaan ainoastaan kaava-alueella sijaitsevien rakennusten toiminnan kannalta välttämätön määrä. Pysäköinti pyritään keskittämään ja sijoittamaan tarkoituksenmukaisesti niin puiston ja rakennusten käytön kuin suojeluarvojenkin kannalta. Pysäköintipaikkoja on kaavassa osoitettu korttelialueille ja osittain puistoalueelle. Määrästä ei ole annettu asemakaavamääräystä, mutta pysäköinnille varattujen alueen osien määrittäminen on käytetty 1 ap/330 k-m². Mitoituksessa on huomioitu myös invapaikkojen tarve. Päärakennuksen eteläseinustalta poistetaan nykyiset pysäköintipaikat ja alue voidaan kunnostaa oleskelua varten. Venetsia-rakennuksen liikenne hoidetaan saattoliikenteenä.

Tekniset tilat on sovitettava puistoympäristöön siten, että sen kulttuuri-historiallinen arvo ei vähene. Koko asemakaava-alueella on sijoitettava uudet rakenteet olevaa puustoa säästäen. Teknisiä rakennelmia (sähkökaappeja yms.) ei saa sijoittaa puistoon muualle kuin kaavassa on määrätty, ja jollei paikkaa ole osoitettu, ne tulee ensisijaisesti integroida rakennusten yhteyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2004 hyväksymien suojelutavoitteiden ja jatkosuunnittelun periaatteiden mukaisesti liikennetekniset ratkaisut tulee sovittaa miljööseen mahdollisimman vähän tilaa vievinä siten, että niiden aiheuttamat haitat puiston arvoille ja käytettävyydelle minimoidaan. Keskustatunnelin alue on rajattu kaavan ulkopuolelle lukuun ottamatta eräitä maanalaisia osia kaava-alueen kaakkoisreunassa, joiden suhteen kaavalla ohjataan ainoastaan maanpäällisten osien käsittelyä. Tunnelin jatkosuunnittelun yhteydessä on tutkittava tarkemmin sen yhteensovittaminen puiston suunnittelun kanssa sekä kevyen liikenteen yhteyksien toteutuminen alueella ja puiston rajaaminen.

Alueen melutason ratkaiseminen asemakaava-alueen puitteissa ei ole mahdollista. Meluntorjunta voidaan hoitaa tehokkaasti vain Länsiväylän varteen sijoitettavin melukaitein, joiden toteuttamiseen ei ole varauduttu.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Kaava turvaa alueen historia- ja maisema-arvojen säilymisen. Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä muutosvaikutuksia. Esitettyjen suunnitteluratkaisujen toteutumisen myötä kaupunkikuva eheytyy ja muuttuu puistomaisemmaksi. Historiallinen puisto voidaan kunnostaa, se rajataan selkeästi ympäristöstään ja sen sisääntuloa jäsennetään. Kaukolämpöputki voidaan sijoittaa pysyvästi pois puiston alueelta. Pohjoisosan uuden paviljongin toteutuminen tuo uuden ajallisen kerroksen ja tulkinnan paikan arvoista historialliseen maisemaan ja monipuolistaa alueen virkistystarjontaa, samoin kuin uudet laiturit ja puiston kunnostuksen myötä syntyvät oleskelupaikat. Alueelle esitetty uusi toiminta on sopusoinnussa alueen alkuperäisen toiminnan kanssa ja luo edellytykset alueen historiallisen identiteetin säilymiselle.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta moottoriajoneuvoliikenteeseen. Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet paranevat, kun suunnittelualueen etelälaidalla olevaa kapeaa kevyen liikenteen pääreittiä voidaan leventää. Tämä parantaa liikkumisturvallisuutta ja orientoituvuutta, samoin kuin sisääntuloaukion kunnostaminen.

Pohjoisen reitin avaaminen parantaa alueen saavutettavuutta, ja sitä kautta liikkumis- ja virkistysmahdollisuuksia koko alueella.

Toteutus

Rakennusten käytöstä laadittu hankesuunnitelma on saanut rakennusluvan keväällä 2010, ja sen toteutuminen odottaa rahoituspäätöstä. Asemakaava toimii lähtökohtana puiston alueesta laadittavalle kunnostussuunnitelmalle, jonka laatii rakennusviraston katu- ja puisto-osasto.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.11.2004 puiston suojelutavoitteet ja jatkosuunnittelun periaatteet.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.11.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 8.12.2008.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.5.–28.5.2010 ja viraston internet-sivuilla.



Viranomaisyhteistyö

Kaavan ja kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Museoviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helsingin seurakuntayhtymän, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, liikuntaviraston, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston, kaupunginmuseon ja sosiaaliviraston kanssa.

Kaavasta pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu 26.8.2010. Kaavaa pidettiin pääosin hyvin valmisteltuna. Kaavamääräyksiin esitettiin eräitä tarkennuksia, jotka on otettu huomioon, ja meluongelmasta edellytettiin keskustelua ELY:n liikenneosaston kanssa.

Viranomaisneuvottelun muistio on esityslistan liitteenä.

Viranomaisten kannanotot (3 kpl OAS-vaiheessa ja 1 kpl luonnosvaiheessa) kohdistuivat muun muassa rakennusten ja puiston käytön yhteensovittamiseen, puutarhapalstan varaamiseen vaikeavammaisille sekä museoviraston ja kaupunginmuseon työnjakoon.

Kannanotot on otettu kaavan laadinnassa huomioon. Julkisen puistokäytön ja rakennusten yksityisluontoisemman käytön välisiin mahdollisiin haasteisiin on pyritty vastaamaan kaavassa mm. aitaamista ja reittejä koskevin määräyksin. Viljelypalsta-alueen laajentamiselle ei ole kaavallista estettä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 7 mielipidettä, joista 1 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 6 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Ennen ehdotuksen lautakuntakäsittelyä vastaanotettiin lisäksi sähköpostitse kansalaisaloite.

Mielipiteet kohdistuivat pääosin puiston suojeluarvojen ja nykyistä julkisemman käytön sekä toisaalta rakennusten tulevan käytön väliseen suhteeseen. Alueen arvojen ja rauhaisan luonteen säilymisestä kannettiin huolta. Kaavan tavoitteita pidettiin pääosin hyvinä lähtökohtina suunnittelulle. Luonnoksesta saaduissa mielipiteissä neljässä vastustettiin kahvikioskia luonnonarvojen nojalla. Kansalaisaloitteessa toivotaan terapeuttista puistoa ja vastustetaan pohjoisen sisääntulon avaamista alueelle.



Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että pohjoisosaan esitettyä paviljongin rakennusala on pienennetty ja suojelumääräyksiä tarkennettu.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Tilastotiedot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pinta-ala on 198 127 m², josta virkistysaluetta on 77 366 m² ja sosiaali- ja terveystointa palvelevien rakennusten korttelialuetta yhteensä 12 877 m². Tarkemmat tilastotiedot esitetään asemakaava- ja asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.6.–11.7.2011. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa sosiaalilautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, kaupunginmuseo, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän vesihuolto, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Kiinteistövirasto on ilmoittanut, ettei sillä ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Muistutus

Muistutuksessa pidetään asemakaavaehdotuksen mukaista, pohjoiseen niemekkeeseen suunniteltua kahvikioskin sijoituspaikkaa epäsoveluuna. Perusteluina ovat suojelutavoitteista tehdyn selvityksen (2004) suositukset sekä huoli mahdollisen kahvikioskin mukanaan tuomasta huoltoliikenteestä ja oheisrekvisiitasta. Muistutuksessa ehdotetaan, että Venetsia-rakennuksen pohjakerros otettaisiin uudelleen käsittelyyn kahvilan sijoituspaikkana.

Lisäksi ilmaistaan huoli läpikulkuliikenteen lisääntymisestä alueen pohjoisosaan esitetyn uuden sisäänkäynnin myötä. Terapeuttisen puiston ja rauhallisen virkistysalueen aikaansaamisen katsotaan edellyttävän pohjoisen sisäänkäynnin poistamista kaavasta. Asemakaavaehdotukseen on muistutuksen johdosta tehty seuraava muutos: pohjoiseen niemekkeeseen sijoittuvan paviljongin rakennusala koskevaan määräykseen on tehty rakennelman kokoa ja alueen luonnetta koskevia tarkennuksia.



Kaavan tavoitteena on alueen virkistysmahdollisuuksien ja käytettävyyden parantaminen julkisena puistona. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi pohjoinen sisääntulo säilytetään kaavaehdotuksessa, ja pohjoista niemekettä kunnostetaan oleskelualueeksi. Aitaaminen ja sulkemiskäytännöt helpottavat valvontaa ja mahdollistavat erilaisten käyttäjäryhmien virkistäytymisen alueella.

Lausunnot

Lausunnoissa kaavaehdotusta pidetään pääsääntöisesti hyvin ja yhteistyössä valmisteltuna sekä tarkoituksenmukaisena (Museovirasto, kaupunginmuseo, sosiaalilautakunta, rakennuslautakunta, Uudenmaan ELY-keskus). Kahdessa lausunnossa (ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta) suhtaudutaan kriittisesti esitetyn kahvikioskin sijaintipaikkaan. Sitä koskeviin määräyksiin, samoin kuin yleisesti palveluihin, huoltoon ja aitaamiseen liittyviin kysymyksiin toivotaan tarkennuksia (yleisten töiden lautakunta, rakennuslautakunta).

Ympäristölautakunta pitää melusteiden rakentamista välttämättömänä. ELY-keskus pitää esitettyä ratkaisua melun osalta hyväksyttävänä. Mikäli kaupunki haluaa kuitenkin lisätä puiston viihtyisyyttä, ELY-keskus esittää, että ennen kaavan hyväksymistä käydään vielä keskustelua melutilanteen ratkaisumahdollisuuksista niin, että kaava-alueella laajennetaan Länsiväylälle. Helsingin Energia -liikelaitos katsoo kaukolämpöjohtojen siirron kustannusten johtuvan kaavan toteuttamisesta ja edellyttää kaavaan ehdon, ettei kaukolämpöjohtoa tarvitse siirtää ennen kuin sille on osoitettu pysyvä sijoituspaikka.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että paviljongin rakennusala koskevaa määräystä on tarkennettu rakennelman luonteen ja laajuuden osalta. Myös maiseman huomioon ottamista, valaistusta ja aitaamista koskeviin määräyksiin on tehty tarkennuksia. Kaavaehdotukseen on lisäksi tehty teknisluonteisia tarkistuksia lausuntojen ja viranomaiskeskustelujen pohjalta.

Kaavan päätarkoitus on arvokkaan ympäristön säilyttäminen ja sen toiminnan kehittämisen mahdollistaminen, eikä alueen käyttötarkoitus muutu. Puiston viihtyisyyden lisäämiseksi ei ole taloudellisia mahdollisuuksia toteuttaa melusteita, joten yksityiskohtaisempia keskustelua kaava-alueen laajentamisesta tai melun ratkaisumahdollisuuksista ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista käynnistää.

Siirrettävät kaukolämpöputket on mahdollista sijoittaa siten, että mahdollisen Keskustatunnelin toteuttamisen yhteydessä siirtoa ei enää tarvita.



Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Esitettyä kahvikioskin rakennusala on pienennetty 30 m²:stä 15 m²:iin ja rakennusala koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että kyseessä on taideteoksenomainen rakennelma ja oleskelupaikka.
- Rakennettavaa aitaa koskevasta määräyksestä on poistettu maininta "yöajaksi".
- Valaistusta koskevaa määräystä voimakkaan valaistuksen välttämiseksi rantavyöhykkeellä on tarkennettu lisämääreellä "luonnonmukaisella".
- Kaavakarttaan on lisätty johtoaluemerkintä.

Muut muutokset

- VP/s-alueen määräyksen säilyttämistä, kunnostamista ja palauttamista koskevaan osaan on lisätty kohta "maastonmuodot".
- Teknisten rakenteiden sijoittamista koskevissa kaupunkikuvallisissa ohjeissa olevaan, olevan puuston säästämistä koskevaan kohtaan on lisätty kohta "maisematilaa" ja "maastoa" säästäen.
- YS/s-aluetta koskevaan määräykseen on lisätty kohta "Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa yleisölle avoinna olevia kahvila- ja muita julkisia tiloja rakennusten historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla".
- "Vettä läpäiseviä" pintamateriaaleja koskeviin määräyskohtiin on muutettu termi "sitomaton".

Kaavamääräyksiin on tehty myös olevien maastonmuotojen huomioon ottamista koskevia muutoksia. Perusteluina muutoksille ovat maastonmuotoilun tärkeys kaavan hengen mukaisessa puuston maisematilallisessa suojelussa ja tämän näkökulman riittämättömyys kaavamääräyksissä. Lausunnoissa ja asiantuntijakeskusteluissa tuli lisäksi esiin asioita (muun muassa vaatimus esteettömyydestä), joiden toteuttaminen saattaa vaikuttaa alueen maastonmuotoihin.



YS/s-korttelialuetta koskevaan kaavamääräykseen on tehty kahvilatoiminnan ja muun julkisen käytön mahdollistava lisäys. Vettä läpäiseviä pintamateriaaleja koskeviin määräyskohtiin on lisäksi muutettu termi "sitomaton", jolloin se mahdollistaa kivituhkan käytön puistokäytävissä. Tämä muutos perustuu rakennusviraston kanssa aiheesta käytyyn keskusteluun lausuntovaiheessa.

Muistutus ja lausunnot eivät anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12046 kartta, päivätty 5.5.2011, muutettu 13.3.2012
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12046 selostus, päivätty 5.5.2011, muutettu 13.3.2012, päivitetty Kslk:n 13.3.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 13.3.2012
- 4 Viranomaisneuvottelumuistio 21.9.2010
- 5 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 13.3.2012 ja keskustelutilaisuuden 8.12.2008 muistio
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Museovirasto



HSY Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo
Sosiaalilautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2012 § 106

HEL 2011-000113 T 10 03 03

Ksv 0682_1, Lapinniemi, karttaruutu G3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 5.5.2011 päivätyn ja 13.3.2012 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Lapinlahti) korttelien 20080 ja 20081 sekä puisto-, lähivirkistys-, katu- ja vesialueiden ja (Ruoholahti) puisto-, lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavaehdotuksen ja 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) suojaviheralueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12046 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- esitettyä kahvikioskin rakennusala on pienennetty 30 m²:stä 15 m²:iin ja rakennusala koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että kyseessä on taideteoksenomainen rakennelma ja oleskelupaikka
- rakennettavaa aita koskevasta määräyksestä on poistettu maininta "yöajaksi"



- valaistusta koskevaa määräystä voimakkaan valaistuksen välttämiseksi rantavyöhykkeellä on tarkennettu lisämääreellä "Luonnonmukaisella"
- kaavakarttaan on lisätty johtoaluemerkintä.

Muut muutokset

- VP/s-alueen määräyksen säilyttämistä, kunnostamista ja palauttamista koskevaan osaan on lisätty kohta "maastonmuodot"
- teknisten rakenteiden sijoittamista koskevissa kaupunkikuvallisissa ohjeissa olevaan, olevan puuston säästämistä koskevaan kohtaan on lisätty kohta "maisematilaa" ja "maastoa" säästäen
- YS/s-aluetta koskevaan määräykseen on lisätty kohta "Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa yleisölle avoinna olevia kahvila- ja muita julkisia tiloja rakennusten historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla."
- "vettä läpäiseviä" pintamateriaaleja koskeviin määräyskohtiin on muutettu termi "sitomaton".

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Anna Sipilä, liikenneinsinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37110



07.05.2012

Kaj/3

anna.sipila(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



§ 555

V Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012

Pöydälle 07.05.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 4.6.2012 asti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäälikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012
- 2 Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
- 3 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
- 4 Rakennuslautakunnan lausunto
- 5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
- 6 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 7 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
- 8 Vanhusneuvoston lausunto
- 9 Vammaisneuvoston lausunto
- 10 Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta
- 11 Oulunkylä-Seuran lausunto
- 12 Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
- 13 Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
- 14 HOASin lausunto
- 15 Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
- 16 Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
- 17 Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
- 18 Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
- 19 Helsingin seudun kaupakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä Helsingin kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi (MA-ohjelma) 2012 seuraavat asunto- ja maapolitiittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupun kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla voidaan tarvittaessa tehdä maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinluovutus

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan. Varauskannan tulee mahdollistaa kolmen vuoden asuntorakentaminen myös kaupungin omana tuotantona.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 k-m².

Tontinluovutuksen tapoja tulee tehostaa kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

Tavoite 4 Kaavavaranto



Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m².

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä jatketaan ja edistetään asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kumppanuuskaavoitusta kehitetään edelleen.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain 5 000 asuntoa.

Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle 3 600 asuntoa
- valtion omistamalle ja luovuttamalle maalle 400 asuntoa
- yksityiselle maalle 1 000 asuntoa

Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja, joista vähintään 500 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina
- 40 prosenttia eli 2 000 Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäytösopimuksilla.



Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Alueasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia).

Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta turvataan.

Kerrostalo tuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50 - 60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalo tuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40 - 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30 - 40 prosenttia valmistuneista asunnoista). Pientalo tuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalo tuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Uusien alueiden suunnittelussa on



kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille.

Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitamisesta huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnan säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on myös asukastyytyväisyyden pysyminen korkeana.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa parannetaan keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.



Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistään asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

Tavoite 15 Energiatohkeus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatohkeusvaatimusten täyttymistä.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

Kaupunki edistää osaltaan uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästötavoitteita.

Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia pyritään kohdentamaan paremmin autopaikkojen käyttäjille.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKKAAT

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus



Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtojen tiedottamista.

Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on noin 200 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksen muutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on noin 300 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Esittelijä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla luodaan suuntaviivat kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelmassa asetetaan tavoitteet kaavoitukselle, asuntotonttien luovutukselle, kaupungin omalle asuntotuotannolle sekä kaupungin asunto-omaisuuden käytölle ja hoidolle. Lisäksi MA-ohjelmaan sisältyy laadullisia, mm. asuntorakentamisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita.

Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden päämäärät ja tavoitteet sekä niiden perustelut. Ohjelma on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla yhteistyössä keskeisten hallintokuntien edustajista muodostetun MA-ohjelmasihteeristön kanssa.

Edellinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008 - 2017 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008. Ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportin 2012 asemesta asian liitteeksi on laadittu kulunutta ohjelmakautta 2008 - 2011 tarkasteleva arviointiraportti.

Kevätkaudella 2011 seurantaraportin valtuustokäsittely toimi samalla uuden MA-ohjelman lähetekeskusteluna. Luonnos maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 valmistui syyskaudella 2011.



Luonnoksesta pyydettiin lausunnot laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia ja ulkopuolisia asiantuntija- ja toimijatahoja. Lautakuntien lausunnot sisältävät asian päätöshistoriaan ja ulkopuolisten lausunnot ovat asian liitteinä. Asian liitteenä on myös lausunnoista laadittu yhteenveto.

MA-ohjelman 2008-2017 arviointi

Asuntotuotanto

Ohjelmakaudella alkoi 14 574 asunnon tuotanto ja valmistui kaikkiaan 11 642 asuntoa. Aloituksista laskettu keskimääräinen vuosituotanto on siten 3 643 asuntoa ja valmistuneista laskettu 2 911 asuntoa vuodessa, vastaten 73 % ja 58 % asetetusta 5 000 asunnon tavoitteesta. Ohjelmakauden alkuvuodet olivat hiljaisia kansainvälistä rahoituskriisiä seuranneen taantuman vuoksi, mutta vuosien 2010 ja 2011 virkistynyt asuntotuotanto korjasi tilannetta.

Keskimääräisestä vuosituotannosta tarkasteltu hallintamuotojakauma osoittaa, että valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen tuotanto asettui lähelle 20 % tavoitetta (alkaneet 914 asuntoa eli 25 % kaikista alkaneista ja valmistuneet 625 asuntoa eli 21 % kaikista valmistuneista). Valmistuneiden asuntojen osalta absoluuttinen lukumäärä jäi kuitenkin kauas 1 000 ARA-vuokra-asunnon vähimmäistavoitteesta. Mainittakoon lisäksi, että koko ohjelmakauden ajan ARA-vuokra-asuntojen tuotanto painottui selkeästi erityisryhmien asuntoihin ja opiskelija- ja nuorisotasuntoja valmistui yli niille asetetun tavoitteen. Tavallista ARA-vuokratuotantoa on pääsääntöisesti rakennuttanut vain kaupungin asuntotuotantotoimisto.

Välimuodon eli asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen yhteenlaskettu osuus jäi puoleen niille asetetusta 40 % tavoitteesta ollen 18 % aloituksista ja 17 % valmistuneista asunnoista.

Sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen tuotanto puolestaan ylitti sille asetetun 40 % osuuden sekä aloituksissa (57 %) että valmistuneissa asunnoissa (62 %). Tämä selittyy valtion elvytystoimena myöntämän 10 vuoden korkotukilainan avulla rahoitettujen vuokra-asuntojen runsaalla tuotannolla. Valtion tuesta huolimatta näiden vuokra-asuntojen asukasvalintaan tai vuokratasoon ei kohdistu sääntelyä.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta kuluneen ohjelmakauden tavoite oli mahdollistaa 1 250 asunnon rakentaminen vuosittain. Tarkoitus on ollut, että vuoteen 2017 päästäessä kaupungin oma tuotanto olisi 1 500 asuntoa vuodessa.



Kaupungin omana tuotantona kuluneella ohjelmakaudella käynnistyi yhteensä 2 462 asunnon rakentaminen, mikä vastaa keskimäärin 615 asunnon aloitusta vuodessa (49 % tavoitteesta). ARA-vuokra-asuntojen osuus on noin 50 %. Toteutuneen tuotannon vähäisyyttä selittää ARA-kelpoisten tonttien niukkuus, asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien rakentamiskelpoisuuden viivästyminen sekä omalta osaltaan urakkakilpailuissa saatujen tarjousten liian korkea hintataso, jonka vuoksi urakoita on jouduttu kilpailuttamaan kahteen kertaan.

Ohjelmakauden aikana asuntotuotantotoimiston keskeisiä kehittämisteemoja olivat lisäkerrosrakentaminen, kaupungin kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen, rakentamisen energiatehokkuuden kehittäminen, julkisivuarkkitehtuurin kehittämishankkeet, uudet asuntokonseptit sekä rakennusalan harmaan talouden torjuntaan liittyvät kehittämistoimet.

Asuntorakentaminen keskittyi voimakkaimmin Arabianrannan, Hermannin, Viikin ja Vuosaaren alueille. Kaupunkirakennetta täydentävää asuntorakentamista toteutettiin Alppikylään, Ormuspeltoon, Myllypuroon, Pasilan konepajan alueelle, Ilmalaan, Lauttasaareen, Konalaan ja Pitäjänmäkeen. Uusina alueina ohjelmakaudella avattiin Kalasatama ja Jätkäsaari.

Kumppanuusmenettelyjen kehittäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin kumppanuusmenettelyjen kehittäminen kaavoituksen ja tontinluovutuksen rajapintaan. Erityyppisten kumppanuusjärjestelyjen avulla pyritään aiempaa paremmin hyödyntämään yksityisen osapuolen asiantuntemus ja tuotekehityksen resurssit.

Ohjelmakauden alussa kehittämisen kohdealueiksi valittiin Kruunuvuoren ja Kuninkaantammen projektialueet. Kruunuvuorenrannassa lähtökohtana on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä asemakaavaluonnos, jonka pohjalta kiinteistövirasto järjesti tontinvarauskilpailun laatukilpailuna. Kuninkaantammen projektialueella järjestettiin vastaavan tyyppinen laatukilpailu Honkasuon Haapaperhosen alueella vuonna 2010. Kumppanuuskaavoitukseen on pilottikohteeksi lisäksi valikoitumassa Kuninkaantammen Palettilammen ympäristö, jonka asemakaavoitus käynnistyy vuonna 2012.

Tontinluovutuksen tapoja on kehitetty mm. kokeilemalla suunnittelumenettelyä, jossa hankkeen toteuttaja tilaa viitesuunnitelman usealta eri suunnittelijalta ja hankkeen suunnittelutehtävä annetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman tekijälle. Lisäksi uusina varausmuotoina on otettu käyttöön kehittämisvaraus



asumisratkaisujen kehittämiseksi ja aluevaraus aluekehittämiseen ja kaavatalouden hallintaan.

Kaavatalouden hallinnan parantamiseksi on lisäksi perustettu työryhmä, jonka loppuraportti ehdotuksineen valmistuu keväällä 2012.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin ns. täydennysrakentamiskampanja, jonka tarkoitus oli etsiä keinoja tunnistaa ja hyödyntää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja edistää myös yksityisten asunto-osakeyhtiöiden omaehtoisia lisä- ja täydennysrakentamishankkeita.

Osana kampanjaa selvitettiin kaupungin oman asuinkiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Selvityksen perusteella näiden asuinkiinteistöyhtiöiden alueella olisi laskennallisesti mahdollisuudet toteuttaa jopa 2 000 uuden asunnon rakentaminen.

Teoreettisia täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu rakennusmaavarantoaineiston avulla. Kaupunkisuunnitteluvirasto on lisäksi laatinut alueellisia täydennysrakentamisselvityksiä useille alueille. Konalassa ja Mellunkylässä on selvitysten lisäksi laadittu nykyisten tonttien lisärakentamisesta viitesuunnitelmia siten, että niiden pohjalta taloyhtiöt voivat tehdä päätökset lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Täydennysrakentamiskampanjaa toteuttamaan perustettiin täydennysrakentamistyöryhmä. Työryhmä selvitti täydennysrakentamisen prosessiin liittyviä ongelmakohtia ja etsi niihin ratkaisuja. Työryhmän puitteissa luotiin yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa täydennysrakentamisen verkkosivusto, joka tarjoaa tietoa ja apua taloyhtiöille erityisesti kerros- ja rivitalotonttien lisärakentamisesta.

Täydennysrakentamistyöryhmän työskentelyn päätyttyä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle perustettiin täydennysrakentamisprojekti vuonna 2011. Projektin ajankohtaisiin töihin kuuluu mm. kaupungin omien kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisen koordinointi sekä edellä mainitun verkkosivuston täydentäminen.

Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

Asumisen vaihtoehtojen kehittäminen

Kuluneella ohjelmakaudella käynnistettiin määrätietoinen asumisen vaihtoehtojen kehittäminen. Kerrostaloasumisen kehittämiseksi käynnistettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vuonna 2009. Ohjelman



tavoitteena on monipuolistaa kerrostaloasuntotarjontaa, lisätä kerrostaloasumisen kiinnostavuutta sekä tukea kerrostalorakentamisen kohtuuhintaisuutta ja energiatehokkuutta. Ohjelmaan oli vuoden 2012 alkuun mennessä hyväksytty 12 hanketta, joista esimerkkinä Jätkäsaareen ja Kalasatamaan erilaisille kohderyhmille suunnatut autottoman asumisen konseptit sekä ryhmärakennuttamisen hankkeet.

Omatoimisia ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen hankkeita edistettiin mm. asettamalla ne etusijalle tonttien luovutuksessa soveltuvissa paikoissa. Ohjelmakaudella 2008 - 2011 Helsinkiin valmistui useita omatoimisen rakennuttamisen kohteita: omakoti- ja paritaloja, rivitalokohteita sekä yksi seniorikerrostalo.

Kaupunkimaisen pientaloasumisen kehittämisessä avainasemassa oli Helsinki-pientalokonseptin ja ns. townhouse-konseptin kehittäminen. Vuonna 2009 luovutettiin ensimmäiset omakotitontit, joilla edellytettiin käytettävän Helsinki-pientalomallistoa. Townhouse-konseptin osalta on laadittu laaja raportti rakentamistyyppin määrittämiseksi ja mahdollisuuksien kartoittamiseksi sekä toteutettu arkkitehtuurikilpailu Jätkäsaareessa ja Kruunuvuorenrannassa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu selvitys Townhouse-rakentaminen Helsingissä on asian oheismateriaalina.

Energiatehokkuuden parantaminen

Ohjelmakaudella perustettiin asumisen energiatehokkuustyöryhmä, jonka tehtävä oli laatia ehdotus kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelmaksi.

Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

Kiinteistölautakunta on ohjelmakaudella ottanut tontinvarauksissaan käyttöön ehdon, jonka perusteella Kaupunki luovuttaa asuntotontteja vain A-energialuokan hankkeille. Energiatehokkuus on ollut yhtenä kriteerinä myös useissa tontinluovutuskilpailuissa.

Vuonna 2011 myönnettyistä asuintalojen rakennusluvista 62 % myönnettiin A-tehokkuusluokan kohteille. Vuoden 2012 rakennusvalvontataksoja vahvistettaessa taksaan lisättiin lupamaksujen alennukset erittäin energiatehokkaille uudishankkeille. Rakennusvalvontavirastoon on lisäksi palkattu energia-arkkitehti, jonka tehtäviin kuuluu mm. rakennuslupaa hakevien neuvonta energiatehokkuusasioissa.



Asuntotuotantotoimisto on laatinut energiatehokkuustavoitteet omille uudis- ja korjausrakentamishankkeilleen. Ohjelmakaudella valmisti ensimmäinen asuntotuotantotoimiston rakennuttama matalaenergiatalo. Vuonna 2011 asuntotuotantotoimiston uudiskohteista 68 % saavutti lupavaiheessa A-energiatehokkuusluokan.

Energiatehokkuuden parantaminen on nostettu kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden yhtiökokousohjeeseen, jossa yhtiöiltä edellytetään sitoutumista kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteisiin, MA-ohjelman tavoitteisiin sekä yhtenäistä ja vertailukelpoista energian kulutuksen seurantaa. Heka ja sen alueyhtiöt selvittävät yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa järjestelmällisesti mahdollisuudet parantaa rakennusten energiatehokkuutta peruskorjausten yhteydessä.

Hitas-järjestelmän uudistaminen

Ohjelmakaudella toteutettiin Hitas-järjestelmän uudistus, jossa jälleenmyyntihinnan sääntely muutettiin määräaikaiseksi. Vuonna 2011 tai sen jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen sääntelystä automaattisesti. Vanhemmat asuntoyhtiöt voivat saada vapautuksen hakemuksensa perusteella 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Uudistuksessa päätettiin myös Hitas-rajahinnan käyttöönottamisesta. Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella neljännesvuosittain. Omistaja voi myydä asuntonsa joko laskennallisella jälleenmyyntihinnalla tai rajahinnalla riippuen siitä, kumpi on hänelle edullisempi.

Asuntomarkkinoiden voimakas kysyntä ja korkeat hinnat näkyvät myös uusien Hitas-asuntojen kysynnässä. Voimakkain kysyntä kohdistuu keskeisille alueille, jotka ovat haluttuja sijaintinsa vuoksi ja joilla Hitas-hinnan ja sääntelemättömän markkinahinnan välinen ero on suurin. Hitas-tonttien luovutusehtoihin lisättiin vuonna 2011 velvoite myydä asunnot arvontamenettelyä käyttäen. Arvonnan tavoite on turvata Hitas-asunnon hakijoille tasapuoliset mahdollisuudet asunnon saamiseen.

Kaupungin asunto-omaisuus ja asunnonvälitys

Ohjelmakaudella valmisteltiin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen yhteen pääomayhtiöön, Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden tilalle perustettiin 21 alueyhtiötä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi sulautumisen edellyttämät muutokset kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön syyskaudella 2011.



Kuluneen ohjelmakauden aikana kiinteistöviraston asunto-osasto välitti kaikkiaan 12 261 asuntoa yhteensä 24 746 henkilölle (keskimäärin 3065 asuntoa vuodessa). Välitetyistä asunnoista 930 oli uudiskohteissa.

Kaupungin vuokra-asuntoa hakevien talouksien rakenne on pysynyt melko samanlaisena, mutta hakemusten määrä on ollut kasvussa. Tyypillisin hakijakotitalous on yhden hengen ruokakunta, jolla on erittäin kiireellinen asunnon tarve. Asunnon saaneista yhden hengen hakijatalouksien osuus on pienempi kuin asuntoa hakeneista. Asunnon saaneista yli 80 % kuuluu erittäin kiireellisesti asunnon tarvitsevien ryhmään. Lähtään valtaosa asunnon hakijoista on 18 - 34-vuotiaita ja asunnon saaneista 60 % kuuluu tähän ikäryhmään.

Vuonna 2010 kaupungin vuokra-asunnossa asui 15 % helsinkiläisistä. Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaissa on suhteellisesti enemmän lapsia, mutta vähemmän eläkeikäisiä ja työikäisiä (25 - 44-vuotiaita) kuin Helsingin väestössä keskimäärin. Vaihtuvuus kaupungin asunnoissa on selkeästi alhaisempi kuin muilla vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä.

Kaupungin asunnonvälityksen periaatteet tarkistettiin ja vahvistettiin kaupunginhallituksessa vuonna 2010.

Kotikaupunkina Helsinki - ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012

Nyt käsillä oleva ehdotus MA-ohjelmaksi 2012 perustuu seuraavaan asumisen ja maankäytön visioon:

"Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä. Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys."

Ohjelmaehdotuksessa kuvataan tulevan ohjelmakauden lähtökohtia seuraavasti:

"Helsinki on tällä hetkellä monen murroksen edessä, ja kaupunkirakenne on muuttumassa voimakkaasti. Vuosaaren satama on avautunut ja satamalta vapautuneilla kantakaupungin kupeessa olevilla ranta-alueilla on alkanut asuntorakentaminen. Suunnittelu on käynnistynyt myös Helsingin liitosalueilla, ja kaupunkimainen asuminen laajenee tulevaisuudessa itäsuunnassa Östersundomiin. Monet esikaupunkiväyhykkeen kaupunginosat ovat puolestaan muuttumassa



entistä painokkaammin ikääntyvien asukkaiden asuinalueiksi, ja asuntokannan peruskorjaukset ovat näillä alueilla ajankohtaisia.

Helsingin asuntotuotannon korkean tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun ranta-alueilla rakennetaan uusia kaupunginosia, on kiinnitettävä huomiota myös esikaupunkialueen rakentamisen ja kehittämisen mahdollisuuksiin. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on huolestuttavassa määrin lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa, ja eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on entistä korkeammalla ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvamassa niin vuokratason kuin asuntojen hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaaminen koko kaupungissa ja aluetasolla on edellytys tasapainoisen kaupungin rakentumiselle.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet, ja kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita. Suunnittelussa tulee huomioida lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä.

Ohjelmassa tarkastellaan Helsinkiä paitsi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat."

Ohjelmaehdotus sisältää 19 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuinalueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Täytäntöönpano ja seuranta

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen MA-ohjelmaksi 2012, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä.

Kuluneella ohjelmakaudella aloitettua seurantaraporttikäytäntöä jatketaan myös tulevilla ohjelmakaudella. MA-ohjelman seurannan yhteydessä seurataan myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistä sekä seudullista kaavoitus-, tontti- ja asuntotuotantotilannetta.



07.05.2012

Seurantamittarit ja muut arvioinnissa noudatettavat kriteerit ja menetelmät on esitetty MA-ohjelmaehdotuksessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdotus MA-ohjelmaksi 2012
- 2 Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
- 3 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
- 4 Rakennuslautakunnan lausunto
- 5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
- 6 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
- 7 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
- 8 Vanhusneuvoston lausunto
- 9 Vammaisneuvoston lausunto
- 10 Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta
- 11 Oulunkylä-Seuran lausunto
- 12 Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
- 13 Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
- 14 HOASin lausunto
- 15 Nuorisotasuntoliitto ry lausunto
- 16 Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
- 17 Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
- 18 Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
- 19 Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Oheismateriaali

- 1 Asumisen energiatehokkuusryhmän loppuraportti
- 2 Täydennysrakentamistryhmän loppuraportti
- 3 Townhouse-rakentaminen Helsingissä
- 4 Keskipinta-alatryhmän raportti

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 447

Pöydälle 23.04.2012

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäälikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 07.02.2012 § 22

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (Ma -ohjelman) 2012 luonnoksesta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunta pitää Ma -toteutusohjelman 2012 -luonnoksessa esitettyä visiota oikeansuuntaisena. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

Asuntopolitiikalla vaikutetaan toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, sosiaalisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumiseen, asuntojen saannin turvaamiseen ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Asumisen ja maankäytön suunnittelulla luodaan edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, palvelujen toteutukselle ja saavutettavuudelle.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 on voimassa olevan maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 tarkistus. Sosiaalilautakunta keskittyy lausunnossaan niihin muutoksiin, joita on tapahtunut verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen. Sosiaalilautakunta antoi 4.9.2007 (§ 359) lausunnon nyt voimassa olevan ohjelman luonnoksesta. Ohjelman hyväksymisen jälkeen sosiaalivirastossa on



hyväksytty palvelustrategia 13.1.2009 ja palveluverkon linjaukset 23.3.2010. Nämä ovat nyt annettavan lausunnon lähtökohtia.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Toimenpideohjelmaluonnoksessa asuntotuotannon tavoitteena on edelleen rakentaa vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla, mutta viime vuonna alkoi lähes 5 000 asunnon rakentaminen. Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteita on tarkistettu. Valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteita on nostettu korvaamaan mm. sääntelystä vapautuvaa kantaa ja erityisasumisen ja opiskelijoiden osalta tavoitteita on tarkistettu lähemmäs toteutumaa. Vuoden 2011 seurantaraportissa arvio erityisryhmien vuokra-asunnoista on 700 mukaan lukien opiskelijoiden vuokra-asunnot. Nyt ohjelmassa on erikseen tavoitteet asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnoille. Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20% ja vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja loput lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille.

Sosiaalilautakunta pitää ohjelmaluonnoksessa asetettuja määrällisiä tavoitteita oikeansuuntaisina ja hyvänä sitä, että tavoitteiden toteutumisen arvioinnille on asetettu seurattavat määrälliset mittarit. Olennaista on huolehtia siitä, että asetettuihin tavoitteisiin päästään.

Sosiaalilautakunnan käsityksen mukaan jatkossa on erityisen tärkeä huolehtia asetettujen asuntojen määrällisten ja hallintamuotojen tavoitteiden toteutumisesta, koska ohjelmaluonnoksessa esitetyn arvion mukaan tulevan 10 vuoden aikana lähes 8 000 vuokra-asuntoa vapautuu sääntelystä Helsingissä. Näistä yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Menneiden 25 vuoden aikana vastaava luku on ollut noin 4 500 asuntoa ja tästä kaupungin omassa kannassa vajaa 700.

Ellei kiihtyvää vuokra-asuntojen vapautumista kompensoida tavoitteen mukaisella uudistuotannolla, tulee kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saanti vaikeutumaan entisestään. Sääntelyn purkautuminen vaikuttaa koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautuminen ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta.

Sosiaalisen eheyden ja segregaation ennaltaehkäisyyn näkökulmasta asuntotuotannolle asetetut hallinta- ja rahoitusmuotojen tavoitteet ovat sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan oikeansuuntaiset. Tätä tukee



myös tavoite, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

Kotona asumisen tukeminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan tavoitteena on vahvistaa kaupunkirakenteen eheyttä toisaalta rakentamalla uusia kaupunginosia ja toisaalta suunnitelmallisella olemassa olevaan asuntokantaan sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Muun muassa palvelujen saatavuuden parantamiseen tähdätään kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Sosiaaliviraston palvelustrategisena tavoitteena on niin sanottujen raskaan hoivan palvelujen vähentäminen ja kevyiden kotona selviytymistä tukevien palvelujen lisääminen. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Monituottajamallin mukaisesti sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevia palveluja voidaan tuottaa kaupungin omina, ostoina, kumppanuussopimuksin tai yksityisinä esimerkiksi palvelusetelien avulla. Asumisen tukipalveluissa on tärkeää huomioida erilaiset tukimuodot. Tuen vahvuuden on vaihdeltava tarpeen mukaan, ja ennaltaehkäisevä ote sekä itsenäisen asumisen mahdollistaminen ovat keskeisessä asemassa.

Sosiaalilautakunnan mielestä on hyvä, että ohjelmaluonnoksessa huomioidaan sosiaali- ja terveystoimen palvelurakennemuutos ja tarve esteettömään asumiseen sekä arkiympäristöön erityisesti väestön ikääntyessä. Siten ohjelman toteutumista arvioitaessa tulee huomioida myös julkisten ja lähipalvelujen saavutettavuus sekä asuntojen ja asuinympäristön esteettömyys.

Ohjelmassa otetaan kantaa myös siihen, että monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä väestön ikääntyessä ja todetaan, että alueen asuntokantaa ja väestörakennetta voidaan tasapainottaa asuntopoliittisin keinoin. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Myös asuntokannan kunnossapidon osalta asetettu tavoite laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja edistää kaupungin omilla toimenpiteillä peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista ovat oikean suuntaisia tavoitteita. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttaminen toimii keinona toteuttaa sosiaaliviraston tavoitetta kotona asumisesta niin pitkään kuin mahdollista.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen edellyttämät asunnot sisältyvät ohjelmassa valtion tukeman vuokra-



asumisen tuotantotavoitteisiin. Ohjelman mukaisena tavoitteena on myös tehostaa erityisasumisen strategista suunnittelua. Vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Tarkistettavassa Ma- ohjelmassa tavoitteena on ollut, että valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan vuosittain keskimäärin 1 000 asuntoa, näistä nimetyille ryhmille (erityisryhmät, itsenäistyvät nuoret, opiskelijat, seniorit) noin puolet ja vaikeasti asutettaville asunnottomille, asumisessaan tukea tarvitseville ja muille erityisryhmille keskimäärin 25 % valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta.

Luonnoksessa Ma – 2012 ohjelmaksi erityisryhmille tarkoitetun asuntotuotannon tavoitteeksi on nyt asetettu keskimäärin 300 asuntoa vuosittain. Tähän sisältyy myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tarvittavat uudet asunnot. Määrällisiin tavoitteisiin luetaan sekä uudet asunnot että käyttötarkoituksen muutoksen kautta toteutettavat valtion tukemat uudet vuokra-asunnot.

Ohjelmaluonnoksessa ei ole asetettu määrällisiä tavoitteita nimetyille ryhmille. Senioriasuntojen uustuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sosiaalilautakunta toteaa, että vuoden 2012 erityisryhmien asumista koskevat tavoitteet ohjelmaluonnoksessa ovat oikean suuntaisia. Määrällistä asuntotuotantotavoitetta erityisryhmille tulee kuitenkin tarkentaa siten, että pitkäaikaisasunnottomuuden ja kehitysvammaisten kehittämishankkeilla sekä vanhusten ja lapsiperheiden palvelurakenteen uudistamisella on edellytykset toteutua ohjelman kautta.

Valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman osana toteutetaan valtion, kuntien, kirkon ja järjestöjen kanssa laaja-alainen hanke nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä keskeisessä asemassa ovat uusien nuorisoasuntojen rakentaminen ja asumiseen liittyvät tukipalvelut. Tavoitteeseen vastaaminen vaatii sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen nostamista esitetystä 250 asunnon vuositavoitteesta.

Erityisryhmille kohdennetuissa asunnoissa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät, joilla asumiseen liittyy tuen ja palvelujen tarve ja asunnoilta edellytetään erityisratkaisuja. Sosiaalihuollon asiakkaan sosiaalihuollon tarpeiden mukainen asuminen järjestetään nykyisin sosiaalihuoltolain tai sosiaalihuollon erityislakien nojalla.

Kaupungin tulee omilla toimillaan vaikuttaa erityisryhmille kohdennetun asuntokannan kohtuuhintaisuuteen asukkaiden itsenäisen toimeentulon



mahdollistamiseksi. Tärkeää on huomioida olemassa olevan asuntokannan tehokas käyttö ja muuntomahdollisuudet sekä edistää virastojen yhteisiä käytäntöjä.

Erityisryhmille kohdennetun rakentamisen ja ympäristön tulee vastata Helsingin kaupungissa olevaa tavanomaista tasoa huomioiden asumisen erityisvaatimukset. Käytännössä kohtuuhintaisen asumisen ongelmaksi voi muodostua kalliit rakentamiskustannukset erityisesti uusilla asuinalueilla ilman kaupungin kehittämisratkaisuja. Edellytyksenä erityisryhmille kohdennettujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamiseksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (Aran) tuki rahoitukseen.

Erityisryhmien uutta asumista toteutetaan luovuttamalla tontteja tai integroimalla erityisasumista normaaleihin valtion tuella rakennettaviin vuokrataloihin. Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille valtion tukemaan vuokratuotantoon, luovutukseen tulee voida sisällyttää ehto. Tämän mukaan tontille rakennettavaan vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli tällaiselle on tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla tarpeen mukaan ja aluekohtaisen harkinnan mukaan se voi olla korkeintaan 20 %.

Asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja monisairaille alle 65-vuotiaille kohdennettu asuminen

Asunnottomuuden vähentäminen edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008-2010 noin 200 henkilöllä. Aran tilastojen (Selvitys 4/2011 23.3.2011) mukaan loppuvuodesta 2010 pitkäaikaisasunnottomia oli 1 400. Todettakoon, että sosiaalivirasto on asuttanut eri vuokrasuhteisiin asumismuotoihin ohjelmakauden 2008-2011 aikana 676 pitkäaikaisasunnotonta. Sosiaalilautakunta pitääkin tärkeänä, että asunnottomien tilastointiin liittyvät kriteerit selvitetään yhteistyössä Aran kanssa.

Valtioneuvosto on tehnyt 15.12.2011 periaatepäätöksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkamiseksi vuosille 2012-2015. Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan valtion ja kuntien välistä aiesopimusta, minkä jälkeen asia valmistellaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Hallitusohjelman 2011–2015



linjausten mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupungin ja ympäristöministeriön uutta aiesopimusta koskevista neuvotteluista lähtökohtana on ollut noin 1000 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomien käyttöön vuosina 2012–2015. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus painottua kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset pitävät lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään asuttamaan 50 pitkäaikaisasunnottomaa vuosittain. Myös muiden erityisryhmien kuten mielenterveyskuntoutujien sekä alle 65 -vuotiaiden monisairaiden asuminen kotona avohuollon tukitoimin edellyttää nopeasti saatavilla olevia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Riittävät kotiin järjestettävät tukipalvelut, avohuollon palvelut sekä saumaton hoitoketju eri osapuolten välillä sairaalasta kotiuttamisvaiheessa vähentävät palveluasumisen tarvetta. Helsingissä on myös tavoitteena rakentaa asuntokohde moniongelmaisille nuorille, jotka ovat syrjäytyneitä tai vakavassa syrjäytymisvaarassa ja joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanke

Kehitysvammahuollon asiakkaiden määrä on Helsingissä tällä hetkellä noin 1 900 ja vuonna 2025 heitä arvioidaan olevan noin 80 asiakasta enemmän. Kehitysvammaisten palvelujen tarpeessa olevien määrä kasvaa maltillisesti, mutta lähivuosina rakennettavien uusien asuntojen määrä on laitoshoidon purkamisen vuoksi aiempaa korkeammalla tasolla.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen (Soslk 27.5.2008; valtioneuvoston periaatepäätös 21.1.2010) tavoitteena on laitosrakenteen purkamisen lisäksi tuottaa asumispalveluihin jonottaville kehitysvammaisille henkilöille uusia asumisen ratkaisuja.

Kehitysvammaisten asumisyksiköitä toteutetaan Aran tuella eri puolille Helsinkiä erillisinä yksiköinä omalle tontille tai osaksi kiinteistö-yhtiöiden rakennushankkeita. Asunto voi olla ryhmäkoti, asuntoryhmä tai erillisasunto. Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa.

Lastensuojelun asumisyksiköt ja nuorten tukiasuminen



Lastensuojelun tarve on kasvanut voimakkaasti viime vuosina Helsingissä. Vuonna 2010 lastensuojelun asiakkaana oli helsinkiläisistä 0-17 -vuotiaista 9,0 %. Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen pääasiallisesti perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekotien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen enintään yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan.

Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Helsingissä kehitetään toimintamallia, jossa asukas voisi jäädä asumaan asuntoon tuetun asumisen jakson päättymisen jälkeen. Tällaisessa tilanteessa tukiasuntotoiminnalle tulee osoittaa uusi korvaava asunto kaupungin asuntokannasta. Oikeus jälkihuollon tuettuun asumiseen päättyy viimeistään, kun asiakas täyttää 21 vuotta. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti muihin vuokra-asuntoihin. Kaupungin tavallisesta vuokra-asuntokannasta varataan vuosittain 60 asuntoa tukiasunnosta siirtyville nuorille. Lisäksi Nuorisosäätiön kanssa on sovittu 20 asunnon käytöstä jatkoasunnoiksi, joista vapautuu käytännössä vuositasolla 2–3 asuntoa uusille asukkaille.

Sijoitetuille nuorille jatkoasuntojen ja lastensuojelun avohuollon nuorille tuetun asumisen tarjoamisen sekä nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen tulee olla yksi keskeisistä tavoitteista kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä. Tarve tukiasunnosta poismuuttaville nuorille on 100–120 jatkoasuntoa vuosittain. Lisäksi lastensuojelun avohuollon nuorille pitää pystyä tarvittaessa tarjoamaan tuettua asumista huostaanoton ja sijoituksen sijaan. Tällaisten asuntojen tarve vuositasolla on noin 50.

Vanhusten hoiva- ja palveluasuminen

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. Helsingissä on kehitetty monipuolisia vanhustenkeskuksia.

Helsingin kaupungilla on vuoden 2011 tietojen mukaan yhteensä 4 966 erilaista ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan vanhuspaikkaa. Paikkamäärä vastaa noin 12,5 prosenttia 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä. Ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan tarjonnan osalta kaupungin oma osuus pyritään pitämään nykyisellä tavoitetasolla eli noin 3 600 asiakaspaikassa, mikä vastaa sosiaali- ja terveysministeriön valtakunnallista tavoitetta vuoteen 2012 mennessä.

Kaupungin omana tuotantona ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon asiakaspaikkamäärä 3 600 asiakaspaikkaa näyttäisi riittävän tämän



vuosikymmenen loppuun saakka, jolloin hoivapaikkatarve alkaa nousta väestön ikääntymisen myötä. Palveluasuntopaikkoja Helsingin kaupungilla on yhteensä 2 804 vanhukselle, joista kaupungin omia palvelutalopaikkoja on hieman yli puolet. Lisäksi vanhustenkeskuksissa on 260 arviointi- ja kuntoutuspaikkaa, jotka ovat kotona asumista tukevia, kuntoutumista, toimintakykyä kehittäviä ja omaishoitoa mahdollistavia paikkoja.

Vuosina 2012–2020 vanhusten palveluasumisen paikkoja lisätään maltillisesti purkamalla vanhoja laitosrakenteita sekä käyttötarkoitusten muutoksilla. Vanhusten asuntotarpeen lisääntyminen ajoittuu Helsingissä erityisesti vuosille 2020–2040, jolloin yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi. Parhaillaan selvitetään mm. sairaalakäytöstä vapautuneiden kiinteistöjen soveltuvuutta palveluasumiseen. Tarkoituksena on luopua nykyisten vanhusten asuintalojen vuokrauksesta siinä vaiheessa, kun kiinteistöjen Ara-rahoitukseen perustuvat rajoitukset poistuvat. Asuinalokiinteistöt eivät rakenteiltaan mahdollista muistisairaiden ja fyysisesti toimintarajoitteisten vanhusten ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon järjestämistä turvallisesti.

Tulevaisuudessa yksityisen palvelusektorin osuus vanhushuonepalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan, ja tontteja tarvitaan myös yksityisten palveluasumisyksiköiden rakentamiseen.

Terveysvaikutusten arviointi

Ohjelmalla on vaikutuksia fyysiseen ja sosiaaliseen elinympäristöön, elinoloihin ja toimeentuloon. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti herkkiin väestöryhmiin. Jos ohjelmaa ei ole, riskinä on kaupungin eri toimijoiden ristikkäiset vaikutukset ihmisten hyvinvointiin, terveyteen ja toimintakykyyn. Esimerkiksi palvelut ja erityisryhmille kohdennettu asuminen eivät voi sijoittua melulle tai muulle haitalle alttiisiin kohteisiin. Ilman ohjelman tavoitteita ja kaupungin toimenpiteitä ei toteudu ihmisten oikeus esteettömään ympäristöön ja terveyden ylläpitoon omaehtoisesti.

Lopuksi

Sosiaalilautakunta pitää välttämättömänä Ma-ohjelmassa kestävä kehityksen tavoitteita sosiaalisen ja alueellisen eriytymisen kehityksen pysäyttämiseksi ja tulevien sukupolvien, lasten ja nuorten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä. Nykytilanteessa sosiaalilautakunta toteaa, että sosiaaliviraston palvelustrategian mukainen palvelurakenteen keventäminen on voimakkaasti riippuvainen Ma-ohjelmassa asetettujen kaupungin asuntopoliittisten määrällisten ja laadullisten tavoitteiden



toteutumisesta. Laadullisista, rakennettuun ympäristöön liittyvistä tavoitteista tärkeimpänä sosiaalilautakunta pitää elin- ja asuinympäristön esteettömyyttä asuinalueiden ja palveluverkon suunnittelussa, kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Käsittely

07.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksensa viimeiseen, Lopuksi -nimiseen kappaleeseen ensimmäisen virkkeen jälkeen seuraavan tekstin: "Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä."

17.01.2012 Pöydälle

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2012 § 7

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle MA-ohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa esitetään hyviä ja kannatettavia maankäytön ja asumisen tavoitteita, joiden taustalla on hyvin analysoitua laaja-alaista ja pitkän aikavälin tutkimustietoa Helsingin ja ympäristökuntien kehityksestä.

Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että MA-ohjelman käytännön toteuttamisesta vastuussa olevat toimivat saman suuntaisesti ja että toteuttamista koskevat prosessit ovat selkeitä.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa

Kaupungin oman (ATT:n) tuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta 750 asuntoa tulee toteuttaa ara-vuokra-asuntoina.

Koko asuntotuotannon määrällinen tavoite Helsingissä on 5000 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3600 asuntoa



toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1000 asuntoa yksityiselle maalle.

Asuntotuotantotoimiston käynnistynyt kokonaistuotanto on ollut vuosina 2009-2011 keskimäärin 919 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotoimisto pyrkii rakennuttamaan kaikki saamansa tontit viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun ne ovat tulleet rakentamiskelpoisiksi.

Tavoitteita vähäisempi tuotanto on johtunut siitä, että kaupungin omaan asuntotuotantoon ei ole pystytty osoittamaan tarpeellista määrää rakentamiskelpoisia tontteja, kunnallistekniikan rakentaminen ja maaperän kunnostus eivät ole olleet riittävän nopeita, sekä siitä, että urakkakilpailut eivät ole toimineet riittävän hyvin korkeasuhdanteen aikana tai urakkakilpailuihin osallistuminen ei ole kiinnostanut rakennusliikkeitä.

MA-ohjelmassa todetaan, että asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Kaupungin oman tuotannon määrällisten tavoitteiden, jotka valtuusto on hyväksynyt maankäytön ja asumisen ohjelmassa, tulisi olla kaikkien asianosaisten hallintokuntien tavoitteena.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuototavoitteet

Asuntokaavoista kaupungin omistamalle maalle tulisi kaavoittaa huomattavasti yleisiä tavoitteita enemmän säännellylle asuntotuotannolle mahdollisia tontteja, jotta MA-ohjelman eri hallintamuodoille osoitetut tuotantotavoitteet toteutuisivat. Yksityiselle maalle rakentuva asuntotuotanto on lähes yksinomaan muuta kuin säänneltyä tuotantoa.

Kaupungin maan tuotantojakauman tulisi poiketa melko paljon koko tavoitteellisesta tuotannon jakaumasta eli sen tulisi olla seuraavan suuntainen:

- 25 prosenttia tai vähintään 900 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 25 prosenttia eli 900 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 sääntelemätöntä asuntoa

eli yhteensä 3600 asuntoa.

Varattaessa tontteja tulisi siis noudattaa pääpiirteittäin edellä olevaa jakaumaa, joka olisi syytä sisällyttää myös ohjelman kaupunginvaltuuston päättämiin tavoitteisiin. Jos tavoite jää määriteltäväksi virastojen yhteistyöllä vasta varausten



valmisteluvaiheessa on mahdollista, että ne eivät pääse riittävästi vaikuttamaan muuhun valmisteluun.

Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteissa on muutettu tavoitteita eriyttämällä opiskelija-asunnot pois ara-vuokratuotannosta ja siirtämällä asumisoikeustuotanto pois välimallituotannosta. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä edesauttamaan sitä, että myös yksityisten omistamilla alueilla toteutettaisiin osaltaan hallintamuotojen tavoitteita.

Opiskelija- ja nuorisoasumisen erottamisella ns. normaalista ara-vuokratuotannosta on haluttu vahvistaa tavallisen ara-vuokratuotannon toteuttamisedellytyksiä, mikä on erittäin tarpeellista.

Tavallisia ara-vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina hyvin vähän. Ara-vuokratuotantoa estävät lisäksi usein alueelliset syyt kuten ara-tuotannon osuuden alueellinen rajoittaminen, suurten vuokrakohteiden välttäminen, alueilla jo ennestään olevien vuokra-asuntojen määrä sekä liian kalliit rakennuskustannukset.

Lisäksi on ennustettu, että seuraavan kymmenen vuoden aikana Helsingissä vapautuu lähes 8000 vuokra-asuntoa ara-sääntelystä vapaille markkinoille, josta kaupungin vuokra-asuntoja on noin 2900.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrä tulee mitä todennäköisemmin seuraavina vuosina näin ollen entisestään vähenemään. Tulevaisuudessa tavallisen ara-vuokratuotannon toteutus tulee olemaan entistä selvemmin kaupungin oman tuotannon varassa, kun eräät aiemmin myös ara-vuokra-asuntoja toteuttaneet yleishyödylliset toimijat ovat tehneet strategisia linjauksia ja siirtyneet asuntosijoittajiksi.

Uusia vuokra-asuntoja voidaan rakentaa hyvin vähän vuokratalovaltaisille täydennysrakentamisalueille. Jotta sosiaalisen eheyden tavoite toteutuu, tulee vetovoimaisille projektialueille rakennuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 30 % alueen koko asuntomäärästä.

Asumisoikeustuotanto tulisi säilyttää välimallituotantona. Asumisoikeustuotannon lukeminen välimallin-hallinta- ja rahoitusmuotoon yhdessä hitas-omistusasumisen kanssa antaa joustoa toteuttajalle mm. epävarmassa rahoitus- ja markkinointitilanteessa erityisesti täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeustuotannolle tulisi valtion toimesta varata vuokra-asumisesta erillinen myöntämisvaltuus ja sen toteuttamismahdollisuudet olisi syytä turvata ainakin pääkaupunkiseudulla. Tänä syksynä asumisoikeushankkeet eivät



saaneet korkotukipäätöksiä aikataulussa ja hankkeiden lähdöt olivat epävarmoja ja niitä jouduttiin siirtämään.

Asuntotuotantotoimikunta esittää, että alueelliset prosentuaaliset hallintamuototavoitteet tulee laatia projektialueittain etupainotteisesti ja niiden toteutumista tulisi seurata. Lisäksi tulisi laatia selvitys, miten koko Helsingin hallintamuotokuva voidaan saada MA-ohjelman tavoitteen mukaiseksi, huomioiden merkittävä täydennysrakentamisvolyyymi sekä yksityinen ja kaupungin maanomistus.

Rahoitus- ja hallintamuodot täydennysrakentamisalueilla

Tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen tarkoittaa vuokratulovaltaisilla täydennysrakentamisalueilla omistustuotannon painottamista lisärakentamisen hallintamuotona.

Näillä samoilla alueilla vanhan asuntokannan jälleenmyyntihinnat ovat hieman yli puolet uusien asuntojen rakentamiskustannuksista. Hitasasuntojen myyntihinnan sääntely on tällöin tarpeetonta. Säätelemätöntä omistusasumista tulisi näillä alueilla suosia ja siten lisätä omistusasuntojen houkuttelevuutta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamisalueilla voitaisiin rakennuttaa kaupungin omana tuotantona säätelemätöntä omistusasuntotuotantoa ns. omakustannushintaan vuokratonteille. Tämä ensimmäisen myyjän hintasäädely tuotanto tulisi erottaa markkinahintaisesta säätelemättömästä omistusasuntotuotannosta ja se tulisi laskea välimuodon hallintamuodoksi.

Asemakaavoituksen vaikutukset kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen

Kaavoituksen tulee mahdollistaa hyvän kaupunkiympäristön lisäksi kohtuuhintainen asuntotuotanto tiiviissä ja laadukkaassa urbaanissa kaupunkirakenteessa, missä autopaikoitus sijoittuu luontevimmin kannen alle tontille. Yksityiskohtaiset, laatua nostavat kaavamääräykset yhdessä muiden määräysten ja tonttiolosuhteiden kanssa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia asuntorakentamiselle. Erityisesti maanalainen autopaikoitus, rakennusten monimuotoisuus ja kaavoissa määritellyt yhteistilavelvoitteet vaikeuttavat valtion rahoituksen saantia kohteille.

Pysäköinnin laskentaohjeesta tulevaa autopaikoituksen määrää tulisi voida tarkastella kriittisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon kustannusten kannalta erityisesti silloin, kun kohteet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Raideliikenteen asemien ympärillä ja muiden liikenteen runkolinjojen solmukohdissa esimerkiksi 1000 metrin



säteellä voitaisiin noudattaa selvästi pienempää pysäköintimääränormia. Myös rakentamis- ja elinkaarikustannuksiltaan kalliit kannenalaiset pysäköintiratkaisut tulisi pyrkiä korvaamaan toisilla ratkaisuilla varsinkin täydennysrakentamisalueilla.

Asuinkortteleiden kaavojen yleistä määräysten sallivuutta tulisi lisätä ja yksityiskohtaisuutta vähentää. Massoittelun tulisi olla peruslähtökohdiltaan selkeätä ja kaavoihin merkityn rakennusalan tulisi mahdollistaa erityyppisiä asuntoratkaisuja. Yhteistilojen määriä ei tulisi merkitä kaavoihin velvoittavina määräyksinä vaan mahdollisuuksina. Nämä toimenpiteet lisäisivät kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja parantaisi asukaslähtöisten ja uudentyyppisten asuntojen ja muiden laatutavoitteiden toteuttamista.

Asemakaavoituksen tulisi huomioida MA-ohjelman hallintamuototavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös kaavoituksen tavoitteeksi, joka tarkoittaa noin 140 000 k-m² vuositavoitetta, josta 750 ara-vuokra-asunnon tavoitteen tulisi olla ensisijainen.

Kumppanuuskaavoitus

Kumppanuuskaavoituksella voidaan parantaa asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteuttamiskelpoisuutta. Samaan tavoitteeseen päästään myös perinteisellä asemakaavoituksella, jossa kaavoituksen työkaluna hyödynnetään toteutettavuuden osalta kokeneiden asuntosuunnittelijoiden viitesuunnitelmia, rakentamiskelpoisuus on selvitetty etukäteen ja jossa asemakaavat tehdään määräyksiltään riittävän yleispiirteisiksi.

Kumppanuuskaavoitus on hyvä vaihtoehto laajoissa kohteissa, joissa on useita kaavallisia vaihtoehtoja. Kunnallistekniikan suunnittelu ei nykyisin käynnisty ennen kaavojen vahvistumista. Kunnallistekniikan ja katurakentamisen tulisi tapahtua pian kaavojen vahvistumisen jälkeen, jotta kumppanuuskaavoitus olisi toimiva rakentamisen aikatauluttamisen suhteen. Muuten kumppanuuskaavoitus voi pitkittää hankkeen aikatauluja rakennuttajan osalta ja nostaa rakennuttamisen kustannuksia suunnittelun osalta.

Laadukas lisärakentaminen osaksi kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa

Erot Helsingin asuinalueiden välillä ovat syventyneet, jos alueita vertaillaan toisiinsa asukkaiden verotettavan kokonaistulon osalta. Lähiöiden välillä on suuriakin imagollisia ja sosiaalisia eroja.



Tulevat vuodet osoittavat kehittykö reunavyöhykkeille uudentyyppisiä ja vahvoja ytimiä vai perustuuko reuna-alueiden kehitys autokaupunkimaiseen alhaisen tehokkuuden rakenteeseen.

Täydennysrakentamisella myös alueen sosiaalisia tavoitteita voidaan huomioida asuntojakaumaa tasapainottamalla ja asuntojen hallintamuotoja monipuolistamalla. Kaupunkirakenteelliset, ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset tarpeet lähiöiden kehittämisessä ovat siten pitkälti yhdenmukaiset ja periaatteessa toteutettavissa.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla täydennysrakentamisella voidaan nostaa alueen yleistä imagoa ja parantaa kaupunkikuvaa, kun hallintamuotoja monipuolistetaan ja asuntojen laatutasoa nostetaan.

Uudet kohteet täydennysrakentamisalueilla mitoitetaan huomioiden myös oletettujen tulevien asukkaiden maksukyky ja alueen yleinen vanhojen asuntojen hintataso. Hiipuvilla alueilla asuinrakennuksista tulee näin helposti huomattavasti vaatimattomampia kuin esim. uusien satama-alueiden vastaavista omistuskohteista. Omistusasuminen tulee tehdä haluttavaksi, eikä hiipuvien alueiden kohdalla niiden houkuttelevuuden suhteen ole helppoja ratkaisuja. Jotta täydennysrakentamisella pystyttäisiin oikeasti ehkäisemään alueiden eriytymistä, pitäisi täydennysrakentamisalueilla olla mahdollista panostaa sekä kaupunkikuvaan että asuntoihin enemmän kuin mitä alueen yleinen hintataso edellyttää. Näin voidaan toimia vain kohdentamalla kustannuksia nykyisestä poikkeavalla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamiskohteissa voitaisiin asuinrakennuksille myöntää tietyillä edellytyksillä erityinen "Laadukas lisärakentaminen" –status.

Tämä status oikeuttaisi rakennuttamaan esimerkiksi vähemmän yhteistiloja ja autopaikkoja, kuin mitä kaava edellyttää, tai se mahdollistaisi vapautuksen kohteen muilta, kaupungin omilta sisäisiltä määräyksiltä. Näin kustannuksia voitaisiin kohdentaa paremmin aluetta ja asukasta parhaiten palveleviin asioihin ilman, että asuntojen hinnat nousevat liikaa.

Laadukas lisärakentaminen –päätöksen tulisi olla samalla tavalla periaatteellinen päätös, kuin mitä on tehty päätös ullakkorakentamisen tulkinnoista kantakaupungissa. Laadukas-lisärakentaminen -statuksen voisivat kuitenkin saada ainoastaan esim.

täydennysrakentamisprojektin hyväksynnän saaneet kohteet erikseen sovituilla alueilla.

Tontinluovutuksen keinot varmentaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentuminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Tonttipolitiikalla tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen edellytykset. Korkeasuhdanteessa urakkakilpailu toimii kaupungin oman tuotannon kannalta heikommin kuin matalasuhdanteessa. Korkeasuhdanteessa urakoitsijoiden kiinnostus omaan tuotantoon on suurinta ja kaupungin toiminta merkittävänä maanomistajana ja tonttienjakajana saa silloin erityisen suuren merkityksen. Kiinnostus kaupungin asuntorakentamisurakoita kohtaan on ollut alhaista, mikä on näkynyt erittäin voimakkaasti nousseina urakkahintoina.

Jotta urakoitsijat olisivat kiinnostuneita tarjoamaan omaa vapaarahoitteista asuntotuotantoaan matalakatteisempia asuntorakentamisurakoita, tulee urakoitsijoiden oman vapaarahoitteisen asuntotuotannon tonttien saamisen ehtona olla kaupungin oman kohtuuhintaisen asuntorakentamistuotannon urakkakilpailuissa pärjääminen. Tätä varten tulisi luoda oma järjestelmänsä.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös tontinluovutuksen tavoitteeksi. Tämä tarkoittaa noin 140 000 k-m2 vuositavoitetta kaavatuotannolle, josta 750 vuokra-asunnon tavoite olisi ensisijainen. Lisäksi olisi tutkittava mahdollisuuksia kehittää varausjärjestelmää niille rakennusliikkeille, jotka ovat pärjänneet ATT:n urakkakilpailussa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokunnista lapsiperheitä on vain 18 %. On tärkeää pyrkiä monipuolistamaan asuntojakaamaa niin, ettei väestön ikäjakauma entisestään yksipuolistu. Perheasuntoja tulee tehdä kaikkiin hallintamuotoihin. Perheasuntojen 40-50 % osuutta uudistuotannossa tulee pitää vähimmäismääränä, sillä kaikki perheasunnot eivät tule lapsiperheiden käyttöön.

Myös vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntokohteissa tulee olla riittävä määrä perheasuntoja, vaikka hitas-omistusasunnot ovatkin lähempänä keskituloisen perheen ostokykyä.

Perinteisten ydinperheiden määrä kuitenkin vähenee jatkuvasti ja ydinperheen rinnalle on syntymässä uusien perhemuotojen kirjo mm. uusioperheet ja monen sukupolven perheet.

Uusioperheissä lapsia on usein enemmän kuin perinteisissä ydinperheissä. Näissä uusioperheissä kaikki perheeseen kuuluvat eivät aina asu samassa paikassa. Lähinnä lasten vuoro-, viikonloppu- ja satunnainen asuminen tekevät perheen koosta kausiluonteista ja muuttuvaa.



Perhemuotojen monipuolistuminen koskee myös sukupolviasumisen uusia muotoja. Aikuistuvat lapset on yksi näistä ryhmistä. Väestön ikääntymisen ja muuttoliikkeen takia myös isovanhempien tarvitsema väliaikainen tai pysyvä asuminen seuraavan sukupolven luona lisääntyy.

Näihin uudentyyppisiin haasteisiin tulisi kiinnittää huomiota ns. normaalituotannon ohella, jotta asuntojen tilajakauma vastaisi mahdollisimman hyvin muuttuvaa kysyntää.

ATT kehittää uusia asumiskonsepteja myös uusille perhetypeille. Ensimmäinen yhteisöllinen, pientiloilla joustavaksi tehdyt asunnot ns. ATT City-talo on rakenteilla Helsingin Kalasatamaan.

Yhteistyö erityisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa on tärkeää, jotta asuntotyyppistöä voidaan edelleen kehittää asukaskokemusten kautta ja jotta asukasvalinnat voidaan kohdentaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon prosessien sujuvoittamiseksi

Asuntotuotannon prosessin kuvaaminen ja sen sujuvoittaminen raakatonttimaasta asunnoksi on oleellinen keino parantaa mahdollisuuksia saavuttaa MA-ohjelman määrällisiä ja laadullisia tavoitteita.

Kaupungilla on keinoja parantaa prosessia ja löytää hintoihin vaikuttavia yksittäisiä tekijöitä. Monista laadullisista, hyvistäkin tavoitteista on tullut ohjeita ja myöhemmin kaupungin omia määräyksiä, joita ei voida enää kohdekohtaisesti tulkita esim. asuintalon sijainti tai asumiskonseptin vaatimukset huomioiden.

Tällaisia kustannuksiin selkeästi vaikuttavia määräyksiä autopaikkojen lisäksi ovat mm. kaavojen yhteistilamääräykset. Yhteistilojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana enemmän kuin kaksinkertaistunut, kun tarkoitetaan yhteistilojen pinta-alan suhdetta asuntopinta-alaan.

Erityisesti tämä rasittaa pienten kohteiden, kuten täydennysrakentamiskohteiden taloutta. Pienissä kohteissa yhteistilamäärä voi nousta jopa 20 prosenttiin asuinpinta-alasta, johtuen määräysten mitoitusohjeista.

Prosessiin liittyvänä käytännön ongelmana voidaan mainita myös tonttien maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvät ongelmat sekä meluhaitat. Tulisi pystyä kehittämään selkeä toimintajärjestelmä esim. nuhjaantuneen maan ja ohjearvon ylittävän, mutta kynnysarvon alittavan likaantuneen maan läjitykselle.



Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa työryhmän asettamista kuvaamaan asuntotuotantoketjua, sen ongelmakohtia erityisesti kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta. Tarkoituksena olisi löytää normitalkoiden hengessä koko tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä myös kustannuksia alentavia toimenpiteitä, jotta laadukas, kohtuuhintainen ja asukaslähtöinen helsinkiläinen asuntotuotanto olisi tulevaisuudessakin mahdollista.

Asuinrakentamisen laatu ja kehittäminen

Monipuolinen asuntotyyppistö, asuntojen kehittäminen asukaslähtöisesti, muuttuvan yhteiskunnan tarpeet huomioiden, rakennusten energiatehokas ja teknisesti kestävä sekä hyvä ulkoarkkitehtuuri tukevat kaupungin yleistä kehitystä ja menestystä eri sektoreilla.

Omaleimainen ja tasapainoinen urbaaniympäristö tulee olla Helsingin kaupungin vetovoimatekijä myös tulevaisuudessa. Siihen MA-ohjelma antaa hyvät puitteet.

21.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Henna Helander, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32399
henna.helander(a)att.hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 5.1.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Asuntotuotantotavoitteet kaupungin talouden näkökulmasta

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin. Toteutusohjelmalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön sekä sosiaaliseen ja taloudelliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupungin talouteen.

Toteutusohjelman maapolitiikan tavoitteena on, että tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asunto-tuotantoon tontteja 325 000 kem². Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että talousarviossa 2012 kiinteistöviraston sitova tavoite on luovuttaa asuntorakennusoikeutta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvnro

F102012566



225 000 kem². Taloussuunnitelmavuodelle 2013 tavoite on 235 000 kem² ja vuodelle 2014 tavoite on 250 000 kem².

Talousarviossa ja -suunnitelmissa kaupungin kasvun tarpeet on turvattu osoittamalla asuntotuotannon edellyttämälle esirakentamiselle, infrastruktuurille ja alueiden palvelurakentamiselle tarvittavat investointimäärärahat sekä ohjaamalla hallintokuntien ja virastojen toimintaa sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden avulla siten, että asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat.

Asuntotuotannon tavoitteesta 30 % sijoittuu täydennysrakentamisalueille, joten aluerakentamisprojekti alueiden ulkopuolelle sijoittuvalla rakentamisella on tärkeä merkitys asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa. Kun täydennysrakentaminen kohdistuu usein alueille, jotka edellyttävät kallista esirakentamista ja mittavia yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen siirtoja, on asuntotuotannon käynnistäminen näillä alueilla sopeutettava kaupungin talouden mahdollisuuksiin. Investointitalouden suunnittelua ja mahdollisesti tarpeellista alueiden priorisointia varten olisi ohjelmassa määriteltävä täydennysrakentamisalueet luonnoksessa esitettyä tarkemmin.

Kaupungin maaomaisuudesta saatavat myyntitulot ovat asuntotuotannon edellyttämien investointien kannalta rahoituksellisesti tärkeitä vuokratonttien kohtuullisen tuottotavoitteen ohella. Vuokratonttien yhteydessä tulisi tarkastella myös nk. kynnysrahan käyttöönottoa ja vuokrien perimistä etukäteen. Tällä tavoin saataisiin osaltaan rahoitettua alueiden rakentamisen alkuvaiheeseen sijoittuvia kalliita investointeja.

Asuntotarjonnan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maankäytöllä ja asuntotarjonnalla vaikutetaan olennaisesti yritysten toiminta-edellytyksiin sekä työvoiman saatavuuteen ja liikkuvuuteen. Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa ja sen seurannassa tulee ottaa huomioon myös elinkeinopoliittiset vaikutukset.

Yritysten kilpailukyky työvoimasta heikkenee, kun asumisen hinta nousee yritysten palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi. Jo tällä hetkellä on nähtävissä, että asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten (vuokra-, omistus- ja ns. välimuotoa edustavien) asuntojen puute vaikeuttavat työvoiman saantia erityisesti pienipalkkaisilla palvelualoilla. Erityisesti tämä tulee korostumaan, jos työperäistä maahanmuuttoa pystytään edistämään tavoitteiden mukaisesti.

Asumisen korkean hinnan ja riittämättömän asuntotarjonnan seurauksena monet työntekijät sekä yrityksissä että julkisella sektorilla



joutuvat valitsemaan asuinpaikkansa yhä kauempaa Helsingistä. Tämä vaikuttaa negatiivisesti veropohjaan ja sitä kautta kaupungin kilpailukykyyn.

Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012:ssa esitetyt keinot asumisen hinnan hillitsemiseksi on syytä käyttää mahdollisimman täysimääräisesti. Yhtenä olennaisena tekijänä on kaavoituksen joutuisuus ja riittävä kaavavaranto. Tämän lisäksi kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävydestä tulee huolehtia. Kilpailua asuntorakentamisessa tulee pyrkiä lisäämään tarjoamalla toteuttamismahdollisuuksia myös pienille ja keskisuurille toimijoille nykyistä enemmän. Lisäksi on tärkeää, että kaupunki omilla toimenpiteillään mahdollistaa myös erilaisten asuntojen pienimuotoisen tuottamisen.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta vuosittaisen 5 000 uuden asunnon tuotantotavoitteen toteutumisen varmistaminen mahdollisimman täysimääräisenä on tärkeää. Valtion tukeman vuokratuotannon taso tulee toteuttaa sovitun tason mukaisesti. Lisäksi on käytettävä kaikki mahdolliset keinot toteuttaa myös kohtuuhintaista omistusasuntorakentamista.

Täydentävän kaavoituksen ja täydennysrakentamisen osalta tulee pyrkiä MA 2012 -ohjelman mukaisesti kokonaistarkasteluun yksittäisten suunnittelukohteiden erikseen tarkastelemisen sijaan. Asumisen lisäämisen yritysalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä tulee perustua tarkkaan arviointiin siitä, mi-ten yritysten toimintaedellytykset ja toimintaympäristö tämän seurauksena muuttuvat. Yritystoiminnalle epäedullisia ratkaisuja tulee välttää.

Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä julkisten että yksityisten palvelujen toisaalta oikea-aikaiseen ja toisaalta tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille. Elinkeinopoliittisesti on tärkeää varmistaa erilaisten palveluyritysten mahdollisuudet sijoittua sinne, missä asuntotuotantoa kasvatetaan. Tällä on merkitystä paitsi palvelujen saatavuuden myös ympäristön kannalta. Ns. kivijalkaliiketilat mahdollistavat parhaimmillaan monipuolisen lähipalvelujen tarjonnan. Niiden toteutuminen edellyttää kuitenkin sitä, että jo suunnitteluvaiheessa tunnistetaan mm. tarkoituksenmukainen mitoitus ja eri palvelutoimintojen tiloille asettamat vaatimukset. Lisäksi on tärkeää kehittää uudenlaisia toimintamalleja, joilla turvataan sekä alueen asukkaiden palvelut että yritysten liiketaloudelliset intressit.

Kaupungin kilpailukykyyn kannalta on ensisijaista, että kaupungin verotuloja pyritään yksiselitteisesti kasvattamaan. Tämän vuoksi on välttämätöntä huolehtia siitä, että veronmaksukykyisille asukkaille on



tarjolla riittävästi kooltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotarjontaa. Kaupungistumisen myötä asuntoihanteet ja asukkaiden tarpeet muuttuvat. Lapsiperheiden ihanne tulevaisuudessa voi hyvinkin liittyä ekologisuuteen ja saavutettavuuteen. Eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet tuleekin analysoida huolellisesti, jotta asuntotarjonta vastaisi jatkossa paremmin niin yksineläjien kuin perheidenkin muuttuviin tarpeisiin. Erityisesti veronmaksukykyisten lapsiperheiden muuttoa pois Helsingistä voidaan ehkäistä ainoastaan huolehtimalla siitä, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia tilavia asuntoja myös lapsiperheille. Nykyinen määritelmä perheasunnon koosta ei välttämättä vastaa perheiden todellista asumisväljyyden tarvetta nykypäivänä.

Osaavan työvoiman saatavuuden kannalta on olennaista edistää myös opiskelijoiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kaupunki on elinkeinopolitiikan kehittämisvalinnoissaan painottanut Helsingin kehittämistä viihtyisänä opiskelijakaupunkina.

Uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa kaupungissa tulisi edistää ja näin lisätä alan yritysten liiketoimintamahdollisuuksia. Helsingin tulisiikin lisätä yhteistyötä yritysten ja tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa asuntorakentamisen kokeilu- ja kehittämishankkeissa

Asuntopolitiikan yhteisvastuullisuus pääkaupunkiseudulla

Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan tulisi lisätä vertaileva tarkastelu pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tavoitteista ja toteutumasta.

MAL-neuvottelukunta on tammikuussa 2008 hyväksynyt Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL-2017). Asunto-tuotannon keskimääräinen vuosittainen tavoite 12 000 – 13 000 asuntoa perustuu 19.6.2007 hyväksyttyyn kaupunkiseutusuunnitelmaan. Ohjelmassa on asetettu määrällisten asuntotuotantotavoitteiden lisäksi seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi allekirjoitettiin 18.1.2008. Tuossa yhteydessä sovittiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamisesta mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuvat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen.



Helsingin MA-ohjelma 2008 – 2017 noudattaa sekä kokonaistuotannossa että aravuokratuotanto-osuudessa aiesopimusta. Vantaan asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2009 – 2017, ja ohjelman toimenpiteet ajoittuvat valtuustokaudelle 2009 – 2012. Ohjelman tarkistus tehdään siis mahdollisesti seuraavan valtuustokauden alussa vuonna 2013. Myös Vantaa on asuntotuotantotavoitteessaan sitoutunut aiesopimuksen kautta tuotantotavoitteisiin jo vuodesta 2008 alkaen.

Espoossa ei ole erillistä asunto-ohjelmaa, vaan asuntotuotantotavoitteet määritellään vuosittaisessa taloussuunnitelmassa valtuuston asettamina valtuustokauden tavoitteina. Teknisen ja ympäristötoimen taloussuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi luoda edellytykset 2 500 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

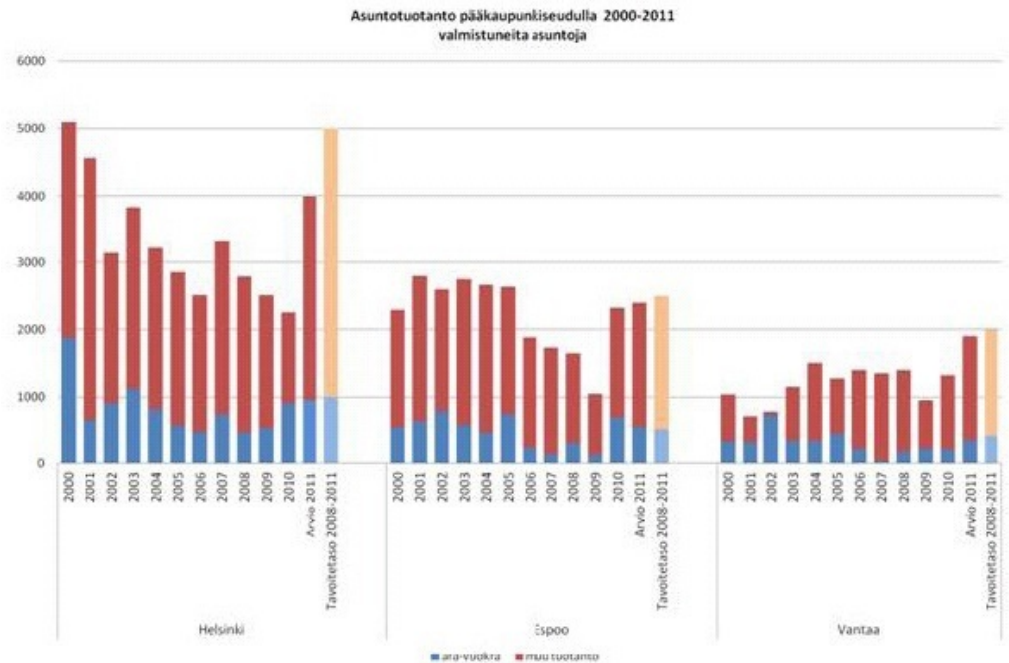
Aiesopimuskauden 2008-2011 asuntotuotannon tavoitteet ja toteutunut tuotanto Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Vuoden 2011 luku on arvio.

	Asunto- tuotantotavoite vuodessa	Toteutunut asuntotuotanto keski- määrin vuo- dessa	ARA- vuokratavoite vuodessa	Toteutunut ara- vuokratuo- tanto keski- määrin vuo- dessa	Aravuokra- tuotannon osuus 2008 - 2011 ko- konaistuot- annosta
Helsinki	5 000	2 890	1 000	708	25,0
Espoo	2 500	1 444	500	411	22,0
Vantaa	2 000	1 397	400	230	17,0

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantolukuja tarkasteltaessa voidaan todeta, että Helsingissä kokonaisasuntotuotanto on jäänyt eniten jälkeen aiesopimuksessa sovitusta tasosta. Huomattavaa on kuitenkin, että aravuokratuotannon osuus on nykyisellä aiesopimuskaudella 2008 – 2011 ollut Helsingissä 20 prosentin tavoiteosuutta huomattavasti suurempi, 25 prosenttia.

Vantaalla ja Espoossa vuosittainen asuntotuotanto on taantumavuoden 2009 jälkeen nousemassa hyvin lähelle tavoitetasoa. Vantaalla aravuokratuotantoa on toteutunut vuosina 2008 – 2011 kuitenkin vain hieman yli puolet määrällisestä tavoitteesta. Myös aravuokratuotannon osuus kokonaistuotannosta on jäänyt jälkeen tavoitteesta, 17 prosenttiin. Espoossa aiesopimuskaudella 2008 – 2011 aravuokratuotannon osuus valmistuneista asunnoista on 22 %.

Valmistuneet asunnot Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2000-2010 sekä ennuste vuodesta 2011



Tavoiteltaessa seudullista yhteisvastuuta asuntopolitiikassa tulee Helsingin seudun kuntien sitoutua pitkäjänteiseen ja aluerakennetta tasapainottavaan asuntopolitiikkaan. Helsingin näkökulmasta keskeistä yhteisvastuullisuudessa on pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin. Pääkaupunkiseutu ei voi kehittyä tasapainoisesti, jos kaikki kunnat eivät ota yhtä suurta vastuuta asuntotuotannon monipuolisuudesta sekä erilaisten asukasryhmien asumismahdollisuuksien turvaamisesta. Ara-vuokratuotannon osuuden tulisi olla kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa samalla tasolla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että asuntotuotannon hallintasuhde- ja rahoitusmuoto-jakauman säilyttäminen ennallaan (20 % ara-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % säätelemätön) olisi luontevaa. MA-ohjelman luonnoksessa ara-vuokratuotannon osuus on opiskelija- ja nuorisotasunnot mukaan lukien 25 %. Naapurikunnissa ara-vuokratavoite on 20 %. Aiempi jakauma on ottanut hyvin huomioon erilaisia asumistarpeita ja mm. tarjonnut kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja ara-vuokratuotannon ohella vastaamalla asumisoikeus- ja hitas-asuntojen suureen kysyntään. Opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille kohdennettu ara-vuokratuotanto on tärkeää ja voidaan nykyiseen tapaan sisällyttää valtion tukemaan 20 %:n vuokra-asuntotavoitteeseen. Nykyisellä hallintasuhde- ja rahoitusmuotojakaumalla voidaan saavuttaa kaupunginosien monipuolinen asukasrakenne ja samalla mahdollistaa kaupungin talouden kestävä pohja.



Lopuksi talous- ja suunnittelukeskus korostaa, että kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi tarvitaan asumisen korkeaa laatua, monipuolisia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikkojen ja palvelujen hyvää saavutettavuutta, jotta Helsinki säilyttäisi asemansa vetovoimaisena asuinpaikkana kaikkien ammattiryhmien keskuudessa.

Lisätiedot

Rinkineva Marja-Leena, elinkeinojohtaja, puhelin: 09 310 2505
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.12.2011 § 684

Pöydälle 13.12.2011

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa on esitetty laajasti kaupungin maankäyttöön liittyviä tavoitteita asumisen näkökulmasta. Visio pitää sisällään tärkeitä tavoitteita liittyen uusien asuntojen rakentamiseen, nykyisten asuntojen parantamiseen sekä asuinympäristön ja arjen laatuun. Rakennusviraston tehtävät liittyvät moniin ohjelman aiheista.

Maankäyttö

MA-2012 ohjelman luonnoksen ja seuraavan valtuustokauden 2013–2016 aikana laadittavan yleiskaavan yhtenevänä tavoitteena on asuinalueiden tiivistäminen. Tiivistämisellä on vaikutuksia yleisiin alueisiin ja niiden palveluihin, kuten esimerkiksi asukkaiden ajoneuvojen pysäköintiin, katuverkoston toimivuuteen ja viheralueiden palveluiden määrään, laatuun ja saavutettavuuteen.

Eräänä yleiskaavan tavoitteena mainitaan monikeskuksinen kaupunki. Jotta tämä päämäärä toteutuisi ollen kestävä sekä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti, vaatii se investointeja raideliikenteen lisäksi myös toimivaan muuhun joukkoliikenteeseen ja -katuihin, pyöräilyyn ja jalankulkuun.

Taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävän kaupungin luomisessa korostuvat yhteistyöverkostot ja uusien ratkaisuiden mahdollistaminen. Yleisten töiden lautakunnan mielestä rakennusviraston merkitys sekä suunnitteluun osallistuvana asiantuntijana että toteuttajana on avainasemassa pyrittäessä näihin tavoitteisiin.



MA-2012 ohjelman luonnoksessa mainitaan, että Helsingissä on havaittavissa kaupunginosien eriarvoistumista, jota pyritään korjaamaan täydennysrakentamisella. Eriarvoistumisen pysäyttämiseksi on tärkeää luoda toimivia käytäntöjä asuin ympäristön, joka muodostuu sekä julkisesta että yksityisestä ympäristöstä, toteuttamiseksi ja kunnossapidämiseksi. Pelkällä asuntorakentamisella ei aikaansaada viihtyisää kaupunkia. Hyvä kaupunkiympäristö katuineen ja viheralueineen ei saa vaarantua täydennysrakentamisen vuoksi myöskään viereisissä kaupunginosissa, jonne rakentaminen ei yllä. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua.

Tiivistäminen lisää katu- ja viheralueiden käyttöä ja niiden rakentamisen ja hoidon laatuvaatimuksia. Käyttöpaineen ohjaus ja jakaminen tasaisesti täydennysrakennettaessa edellyttää laajempaa katu- ja viheralueverkoston tarkastelua kuin varsinaisen kohdealueen. Rakentamisen aiheuttamiin muutoksiin on varauduttava myös kohdealueen vaikutuspiirissä olevilla alueilla.

Myös viheralueiden ja muun julkisen kaupunkiympäristön jatkuva kehittäminen, kunnostus ja hoito vähentää eriarvoistumista. Nämä alueet ovat kaikille avoimia ja omalta osaltaan mahdollistavat monipuolisen asukasrakenteen tasapuolisesti eri kaupunginosissa. Tämä edistää myös toiminannallisesti eheän kaupungin kehittämistä. Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti.

Ekologinen ja energiatehokas rakentaminen kytkeytyy tiiviisti yleisiin alueisiin. Esimerkiksi hulevesien hyödyntäminen viheralueiden ylläpidossa ja kaupunkiympäristön kasvillisuuden oikeanlainen sijoittaminen suotuisan mikroilmaston luomiseksi edistävät näitä tavoitteita.

Kävely- ja pyörätieverkoston jatkuva kehittäminen yhdessä toimivan joukkoliikenteen kanssa korostuvat myös rakennusviraston tavoitteissa ja ohjelmissa. Yleisten töiden lautakunnan mielestä näiltäkin osin toimivan kaupungin hoitaminen ja vaaliminen taloustilanteen ailahteluista huolimatta turvaa tasapuolisesti kaupungin kehittymisen ja omalta osaltaan estää eri kaupunginosien eriarvoistumista.

Uusien asuinalueiden, kuten Jätkäsaari, Kalasatama, kruunuvuorenranta ja Östersundom, suunnittelu ja rakentaminen luovat paineita hyvän kaupunkiympäristön suunnitteluun, toteuttamiseen ja



hoitoon. Yleisten alueiden osalta tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin sisäisten prosessien tarkistamista. Jotta suunnittelu ja toteuttaminen pysyvät alueiden rakentamisen aikataulussa, tulee maankäytön suunnittelun prosesseja pyrkiä keventämään ja nopeuttamaan. Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain.

Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyyppin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet.

Esteettömyys

Rakennuspaikka, sen ympäristö ja maaston muodot luovat lähtökohdat esteettömän asuinalueen suunnittelulle. Kaavoitusvaiheessa voidaan vaikuttaa tulevien rakennusten tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella luoda edellytykset esteettömän alueen rakentumiselle. Rakennuslainsäädäntöön on kirjattu monia kohtia, jotka edellyttävät esteettömiä asuin- ja toimimisympäristöjä, mutta kohtien tulkinnanvaraisuus on hidastanut esteettömyyden toteutumista.

Yleisten töiden lautakunnan hyväksymien Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien (15.11.2011) mukaisesti tulisi esteettömyys liittää yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen ohjelmaan. Esteettömyyslinjauksissa on tarkemmin määriteltä seurattavat osa-alueet.

Esteettömyyskriteerit (voimassa olevat esteettömyys- ja rakentamistapaohjeet) otetaan käyttöön yleis- ja asemakaavoituksessa sekä niihin liittyvissä ohjeissa: katutilojen mitoitus, rakennusten ja katujen väliset suhteet sekä esteettömyysvaatimusten aiheuttamat vaikutukset pihojen kokoon (mm. miten sisäänkäyntien esteettömyys toteutetaan, jos rakennus sijoitetaan kiinni katulinjaan). Kaavoitukselle laaditaan ohje esteettömyyden näkökohtien huomioimisesta.

Yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää esteettömyyssuunnittelua korostetaan ja kaavaselostukseen lisätään oma kohta esteettömyydelle.



Uusilla kaava-alueilla määritellään kaavasuunnittelun yhteydessä ne alueet, reitit ja kohteet, joilla edellytetään esteettömyyden erikoistason, esimerkiksi vanhusten palvelutalon sijoittelussa tulee erityisesti huomioida esteettömyys. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tulee huomioida esteettömään liikkumiseen tarvittavan tilan varaaminen. Erikois- ja perustason kriteerit on määritelty SuRaKu- projektissa ja ne toimivat pohja-aineistona Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa

Liikkumisesteisten selviytyminen joukkoliikenteeseen tukeutuvassa kaupunkirakenteessa tulee ottaa huomioon. Liikkumisesteisille varatut pysäköintipaikat tulee turvata kaavoitusvaiheessa. Tavoitteeseen 15 tulee lisätä liikkumisesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen tarve.

Luonnoksessa todetaan, että esteettömyysmääräykset eivät saa asettaa rajoituksia monimuotoiselle asumiselle. Mahdolliset ristiriidat monimuotoisen asumisen ja esteettömän asumisen välillä eivät ilmene luonnoksesta. Esteettömästä rakentamisesta on olemassa määräykset, joita pitää noudattaa.

Esteettömyystavoite tulee sisällyttää rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa.

Asuinympäristön esteettömyyden osalta yhteistyötä elinkeinoelämän kanssa lisätään (reitti kulkee esimerkiksi kauppakeskuksen tai muun palvelun kautta).

Energiansäästö

Kaupunginvaltuuston hyväksymä energiansäästötavoite on kunnianhimoinen ja tärkeä tavoite. Sen toteutumisen seuraaminen ja käytäntöjen kehittäminen, etenkin nykyisen rakennuskannan energiatalouden parantamiseksi vaatii yhteistyön tiivistämistä hallintokuntien välillä.

Käsittely

16.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraavan tekstin " Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua."



Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 loppuun seuraavan tekstin " Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 jälkeen kaksi uutta kappaletta, jotka kuuluivat seuraavasti:

"Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyyppin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 8 loppuun seuraavan tekstin " Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti. "

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Pirjo Tujula, projektinjohtaja, puhelin: 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 642

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty



Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä. MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen. Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18 erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021. Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-m², joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m²/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lienee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien



projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

"Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa"

MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.

Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevana vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu.



Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevina vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin. ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaaation ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

"Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon



hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.”

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhteissa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisotasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäyttösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA - tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:

”Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.”

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkántähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet,



joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiirintasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntotuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.



Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvat ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisikin toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentumista.



Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisiin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.

Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työmäärä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennusosalalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuna ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee



tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettyä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m², eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

”Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.”



Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m²/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m²/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm. maankäyttösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.

Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyyymilla yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymenettelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen



kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m²/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m²) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m² kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m² kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista. Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m². Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna



lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viimevuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääristä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m² keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättin keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole asuntotuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m²) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

”Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².”

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen



huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskkipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskkipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskkipinta-alasääntöön (75 h-m²) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskkipinta-ala määritetään.

Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskkipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen keskkipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m² ja Arabianranta n. 62 h-m²). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskkipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittyy pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskkipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi,



todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m² asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon, joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille, jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain



vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasuntotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeet vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.

Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliömetriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.

Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m² on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

"Hyötysuhde" oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissa arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.



Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin ”tavoitteellinen” ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hakeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 405

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MA-ohjelman päämäärät



MA-ohjelman maankäyttöä koskevana päämääränä on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä. Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden osalta pyritään siihen, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja että niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Asuntokannan kunnosta huolehditaan sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista, erilaisten asumiskonseptien toteuttamista sekä parantamalla asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen ja edistämällä hissien rakentamista. Päämääränä on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Päämäärät oikeansuuntaisia

MA -ohjelmassa 2012 esitetyt päämäärät ovat oikeansuuntaisia ja tukevat yleis- ja asemakaavoituksessa käytettyjä maankäytön suunnittelun periaatteita. Ohjelma on jäsenelty numeroituihin päämääriä tukeviin tavoitteisiin. Esitystapa on selkeä ja helpottaa kokonaisuuden hahmottamista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa otetaan tavoitteiden osalta kantaa ensi sijassa niihin, joihin vaikutetaan maankäyttöratkaisuilla. Muiden osalta kiinnitetään huomiota riskeihin, jotka toteutuessaan saattavat kääntyä ohjelman päämääriä vastaan.

On ensiarvoisen tärkeää, että kaupunki pyrkii toimillaan mahdollistamaan asuntotuotannon riittävän tason talouden suhdannevaihteluista riippumatta. Asuntomarkkinoiden toimivuus on aluetalouden perustekijä, joten kysymys on myös kansantaloudellisesti merkittävästä asiasta. Asuntomarkkinoilla on tärkeä rooli



työmarkkinoiden toimivuuden kannalta. Toimivat asuntomarkkinat edellyttävät pitkällä tähtäyksellä riittävää rakentamisen volyymiä, jotta hinta□ ja vuokrataso pysyisivät kohtuullisina eivätkä hinnat Helsingissä enää nousisi keskimäärin enempää kuin valtakunnallisesti.

Ohjelmassa pyritään vaikuttamaan useisiin päämääriin, joihin vaikutetaan maankäytön suunnittelun keinoin. Verrattuna aiempiin asunto-ohjelmiin, korostetaan vahvemmin kokonaisvaltaista alueiden kehittämisen näkökulmaa. Taustalla on pyrkimys ehkäistä alueellista eriarvoistumista. Tähän vaikutetaan mm. suunnitelmallisella täydennysrakentamisella, raideliikenneyhteyksiä parantamalla ja kaupungin investointien oikeatahtisella suuntaamisella.

Maankäyttöä koskevat tavoitteet

Tavoite 1. käsittää maapolitiikalle, tontinluovutukselle asetetut määrälliset vuositavoitteet ja mm. kumppanuuskaavoituksen jatkamisen. Tavoitteet ovat kannatettavia. Kumppanuuskaavoituksen edistämisessä voidaan hyödyntää Kruunuvuorenrannan suunnittelusta saatuja kokemuksia.

Tavoitteeksi 2. asetetaan, että valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava. Tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnistetään yleiskaavatyön ohjelmointi ja laatiminen vuonna 2012. Yleiskaavan tarvetta perustelevat useat strategiset lähtökohdat, joista asuntorakentamisen edellytysten varmistaminen on yksi tärkeimmistä. Uuden yleiskaavan kautta luodaan asemakaavoituksen toimintaedellytykset nykyisten yleiskaavavarantojen loppuessa. Pääosa Yleiskaava 2002 mukaisesta varannoista on jo otettu asemakaavoituksen piiriin. Yleiskaavan valmistelu kestää useita vuosia ja toteutuneeseen asuntoon kuluu parhaassakin tapauksessa useita vuosia, joten yleiskaavan laadinta on myös asuntopoliittisesta näkökulmasta ajankohtaista.

Tavoitteen 3. mukaan asemakaavoja laaditaan asuntotuotantoon 450 000 kem2 vuosittain. Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa. Olennaisempaa olisi varmistaa tuotantomäärän mahdollistava riittävä asemakaavavaranto pidemmällä aikavälillä ja tasaisesti jakautuneen tuotannon edellytykset. Merkittävä osa kerrosalasta syntyy käytännössä suurista asemakaavakohteista, joiden toteuttamisedellytykset voivat lykkääntyä kaupungin toimista riippumattomista syistä. Tämä vaikuttaa kaavojen käsittelyn edellytyksiin ja päätöksenteon ajoitukseen.



Pidemmän aikavälin tavoitteenasettelua korostava ajattelutapa ilmeneekin MA-ohjelman toteutuksen seurannan osalta siten, että tuotannon toteutumisesta seurataan useamman vuoden keskiarvona. Olisi johdonmukaista, että myös laadittavalle kerrosalalle asetettua tavoitetta väljennettäisiin tai se asetettaisiin niin, ettei sen saavuttaminen olisi yhtä riippuvainen ulkoisista tekijöistä. Ratkaisuna voisi olla muutaman vuoden aikatahtäimellä varmistaa, ettei tavoitteen 5. mukainen luovutuskelpoinen varanto merkittävästi vähenisi.

Jatkossa on myös mahdollista, että entistä suurempi osuus tonttikohtaisesta täydennysrakentamisesta mahdollistetaan asemakaavamuutoksia kevyemmin poikkeamismenettelyllä. Näin synnytettävä varsin nopeasti ja pienin kynnyskustannuksin toteuttava asuntorakentamispotentiaali on perusteltua ottaa huomioon kerrosalataavoitteen toteutumisen seurannassa siten, että se rinnastetaan asemakaavoituksella tuotettuun asuntokerrosalaan.

Muut tavoitteet

Tavoitteen 6. mukaan vuosituotannossa hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta 20 % tai vähintään 1000 asuntoa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoa sekä 40 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Opiskelija- ja nuorisoasunnnot eivät aiemmista ohjelmista poiketen kuulisi enää valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, vaan erilliseen 20 % tavoitteeseen. Toisin kuin muille hallinta- ja rahoitusmuototavoitteille, valtion tukemalle vuokratuotannolle on esitetty tavoite, joka vähintään on saavutettava. Tämä on omiaan lisäämään ns. tavanomaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Hallinta- ja rahoitusmuotoja koskevaan kokonaistavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua ongelmalliseksi talouden matalasuhtanteen aikana, jolloin vapaarahoitteisen tuotanto hidastuu tai pysähtyy ja säännellyn tuotannon toteuttamista tuetaan valtion erityistoimin. Riskinä on, että suurten rakentamisalueiden yhtä hyvin kuin täydennysrakentamisalueiden väestörakenne vinoutuu vain säännellyn tuotannon toteutuessa. 1990-luvun laman aikana rakennetuilla uusilla alueilla on tästä esimerkkejä. Etenkin kaukana keskustasta olevilla



alueilla säännellyn tuotannon keskittymisellä on ollut aluevaikutuksia, joita on ollut korjata jälkeenpäin. Segregaation ehkäisyyn tarkoitettua MA-ohjelman kohdat eivät välttämättä tällaisessa tilanteessa riittävästi varmistamaan tasapainoista kehitystä.

Myös kaupungin omalla tuotannolla tulisi voida olla mahdollista tasoittaa suhdanteiden aiheuttamia määrällisiä ja tuotantomuotojen vaihteluita. Tavoite 7. koskee kaupungin omaa asuntotuotantoa hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta), 600 välimuodon asuntoa (Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa), eli 40 % tuotannosta sekä 150 vapaarahoitteista asuntoa vuodessa.

Hitas-asuntojen osuutta saattaisi olla perusteltua kasvattaa yli MA-ohjelmassa esitetyn. Muutos aiempaan MA-ohjelmaan, jossa asumisoikeustuotanto on siirtynyt opiskelija- ja nuorisotasuntojen kanssa saman tavoitekohdan alle, onkin myönteinen Hitas-tuotannon kannalta. Hitas-tuotannon toteuttamisen tulisi olla jatkuvaa ja vakaata. Lisäksi saattaisi olla perusteltua määritellä vähimmäismäärä myös Hitas-asuntojen vuosittaiselle tuotannolle, kuten valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta on tehty. Hitas-omistusasuntotuotanto on helsinkiläinen perinteinen asumismuoto, jolla perheiden ja keskituloisten on ollut mahdollista hankkia asunto keskeisiltä tai muutoin halutuilta paikoilta. Hitas-rakentamisella voi olla merkitystä myös silloin, kun muu omistustuotanto ei suhdannesyistä toteudu. Jos taantuman oloissa sääntelemätöntä tuotantoa ei toteudu, kaupungin tulisi voida korvata vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas-tuotannolla. Erityisesti tällä voi olla merkitystä vanhenevien asuinalueiden täydennysrakentamisessa.

Tavoitteessa 8. ehdotetaan siirtymistä huoneistotyyppijakaumaan perustuvaan asuntokokojen ohjaukseen. Tällä pyritään toteuttamisen joustavuuden lisäämiseen, ja samalla turvaamaan riittävä perheasuntojen tarjonta Helsingissä. Malliin sisältyy ehdotus, jossa Hitas-omistusasuntotuotannossa painotetaan perheasuntojen osuutta siten, että asuinrakennusoikeudesta toteutetaan keskimäärin 60–70% perheasuntoina. Lähtökohta on kannatettava. Yksinomaan asuntojen keskipinta-alaan perustuvaa ohjausta korvaamaan kehitetyn uuden ohjauskeinon vaikutuksia tulee seurata huolella ja tavoitteita tulisi tarvittaessa myös voida muuttaa. Riskinä voi olla, että tuotanto painottuu jatkossakin lähinnä pieniin perheasuntoihin eikä tilavia perheasuntoja seudullista kysyntää vastaavasti käytännössä uudestaan ohjausmallin pohjalta synny. Pääasiallisen ohjauksen tulisi uudessakin mallissa perustua ensisijassa asemakaavaan.

Tavoitteet 9. ja 10 koskevat asuinalueiden saavutettavuutta, elinvoimaisuutta ja täydennysrakentamista. Asuntorakentamisesta 30



% edellytetään toteutuvan täydennysrakentamisalueilla. Ei ole tarkoituksenmukaista, että täydennysrakentamisalueiksi katsottaisiin vain kaupungin toteutusprojektien ulkopuoliset alueet. Esimerkiksi Myllypurossa ja Vuosaaressa projektimaisesta toteutusmuodosta huolimatta rakentaminen on selkeästi olemassa olevan rakenteen täydentämistä. Täydennysrakentamisalueet tulisi määritellä kaupungin hallintokuntien kesken yhteisesti rakentamisen luonteen mukaan, jotta olisi mahdollista luoda yhteinen tavoitteenasettelu sekä kaavoituksen että toteuttamisen osalta. Esimerkiksi alueet, joilla perusinfrastruktuuri on valmiina eikä merkittäviä kynnysinvestointeja ole tarpeen tehdä, tulisi määritellä täydennysrakentamisalueiksi. Määritelmällä on merkitystä myös melumääräysten tulkinnan kannalta.

Tavoite 14. käsittää energiatehokkuutta koskevia tavoitteita. Kaupunki edellyttää asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Erittäin tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, ettei synnytetä ratkaisuja, joilla on kielteisiä sosiaalisia asumisolosuhteita heikentäviä vaikutuksia (mm. asuntojen valoisuuden väheneminen jne.).

Tavoite 15. koskee asumisen pysäköintiratkaisuja, joiden joustavuuden lisääminen on monesta syystä kannatettavaa. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota täydennysrakentamisen edellytyksiin ja uusien talo- ja rakennustyyppien suunnittelun mahdollistamiseen. Pysäköinnin uudelleenjärjestely varsinkin täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on haastavaa. Autopaikat vievät merkittävästi tilaa ja niiden toteuttaminen on taloudellisesti vaikea yhtälö. Asemanseutujen ja joukkoliikenteen runkolinjojen varaan täydennysrakentaminen on tärkeä strateginen tavoite Helsingin maankäytössä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on parhaillaan uudistamassa autopaikkojen laskentaohjeita.

Kokonaisuutena ohjelman tavoitteet ovat maankäytön suunnittelun kannalta erittäin haastavia. Toimivien, ohjelman toteuttamista aidosti tukevien seurantamittareiden kehittämiseen tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Lasse Männistön vastaehdotus:

Lisätään kappaleen 12 loppuun seuraavat lauseet:

Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija-



ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Kannattajat: Stefan Johansson

Mari Holopaisen vastaehdotus:

MA-ohjelman päämäärät alaotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Kannattajat: Lasse Männistö

Lasse Männistön vastaehdotus: Muutetaan kappaleen 9 toinen lause kuulumaan seuraavasti: Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa.

Kannattajat: Silvia Modig

Lautakunta hyväksyi vastaehdotukset yksimielisesti ilman äänestystä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Rikhard Manninen, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340
olavi.veltheim(a)hel.fi
Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 366

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma on laadittu vuodelle 2012. Nykyisen ohjelman 2008-2017 hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että ohjelman toteutumisen



seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Kolmeen valtuustolle esitettyyn seurantaraporttiin on koottu arvokasta tietoa. Seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä MA-ohjelman tavoitteita on täsmennetty ja tehty toivomusponsia.

Ympäristölautakunnan mielestä uuteen asiakirjaan 2012 voitaisiin lisätä lyhyt arvio ohjelman 2008-2017 toteutumisesta ja pääasiallisista tarkistamistarpeista. Uudesta asiakirjasta tulisi myös selvästi käydä ilmi, että kysymyksessä on keväällä 2012 valtuuston käsittelyyn tuotava pidempiaikaisen ohjelman tarkistus sekä se, milloin ohjelmaa 2008-2017 aiotaan seuraavan kerran tarkistaa.

Maankäyttö ja asuinalueet

MA-ohjelman 2012 luonnoksessa on hyvä visio ja erittäin hyviä maankäyttöä ja asumista koskevia päämääriä ja tavoitteita. Niihin on otettu aikaisempia ohjelmia enemmän mukaan myös ympäristönäkökulma. Taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyysnäkökulman lisäksi visiossa voitaisiin mainita kulttuurinen kestävyys. Ympäristölautakunta toteaa, että selkeiden toimenpiteiden ja vastuutusten puuttuessa ohjelma on kuitenkin luonteeltaan enemmän tavoite- kuin toteutusohjelma.

Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on kaupungin strategiaohjelman, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävä kehityksen mukaista.

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Uutta, vuosina 2012-2016 valmisteltavaa yleiskaavaa varten aiotaan selvittää mm. mahdollisuuksia moottoriteiden muuttamiseksi bulevardimaisiksi kaduiksi ja siten uusien rakentamisalueiden löytämiseksi väylien varsilta. Kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen ja onnistuneiden suunnitteluratkaisujen löytäminen edellyttävät entistä enemmän kaupungin eri virastojen asiantuntijoiden yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen.

Ympäristövaikutusten tunnistaminen ja arviointi jo kaavoituksen alkuvaiheessa edistävät asuntotuotantohankkeiden sujuvaa etenemistä. Selvitettäviä kysymyksiä ovat pilaantuneen maan lisäksi



esimerkiksi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen minimointi ja torjuminen. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä meluntorjuntatarpeet koko ajan kasvavat. Meluntorjuntaratkaisut tulee tehdä jo kaavoitusvaiheessa. Niiden jättäminen rakennuslupavaiheeseen on aiheuttanut rakennusvalvontaviranomaiselle joissakin tapauksissa hankalia tulkintaongelmia ja siten kohtuuttomia viiveitä hankkeiden toteuttajille. Tulevaisuuden merkittävimmän asuntotuotantoalueen, Östersundomin, yhteisen yleiskaavan hyväksyminen ja toteuttaminen saattavat viivästyä useita vuosia, mikäli alueen suunnittelussa ei oteta huomioon Natura-alueita ja niiden luontoarvojen turvaamista.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä MA-ohjelman 2008-2017 seurantaraporttia hyväksyttiin mm. toivomusponssi, jonka mukaan Kvsto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että kaavat ovat toteutettavissa mahdollisimman pian niiden vahvistuttua. Tämä on yksi esimerkki maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien sujuvoittamistarpeesta. Ympäristölautakunta esittää, että Helsingissä perustetaan kehittämisprojekti, jossa esimerkkikohteiden kautta selvitetään maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien parantamista.

Energiatehokkuus

MA-ohjelman tavoitteena on olemassa olevien alueiden omaleimaisuuden vaaliminen sekä uusien rakennettavien alueiden identiteetin kehittäminen. Ohjelman 2008-2017 uusimmassa seurantaraportissa kerrotaan, että MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä vuonna 2012 tullaan yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tekemään arvio asuinalueiden suunnittelu- ja toteutusratkaisusta. Ohjelman 2012 luonnoksesta ei käy ilmi, onko arviolta tavoitteena vaikuttaa tarkistettavana olevaan ohjelmaan.

MA-ohjelman luonnoksessa energiatehokkuustavoitteiksi esitetään

- Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä.
- Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristölautakunta toteaa, että energiatehokkuustavoitteiden asettaminen ja toteutuskeinojen löytäminen kuuluvat myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Tavoite A-energialuokasta on ollut tavoitteena jo keväästä 2011 alkaen. 20 prosentin vähennystavoite puolestaan on täysin epärealistinen, ellei sille suunnitella toteutusohjelmaa. Helsingin hallintokuntien yhteisessä asumisen energiaverkossa todettiin, että 9 prosentinkaan säästötavoitetta



kaupungin asuinrakennuksissa ei saavuteta vuoteen 2016 mennessä ilman lisätoimenpiteitä.

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Helsingin kaupunginjohtajan asettaman ns. PEK-työryhmän raportti on valmistunut ja on samaan aikaan lausuntokierroksella MA-ohjelman luonnoksen kanssa. Työryhmän tehtävänä oli kartoittaa energiatehokkuus- ja energiansäästötoimenpiteitä koskevat parhaat käytännöt, joilla voitaisiin tukea kaupungin energiapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman valmistelussa tulisi selvittää, mitä PEK-työryhmän ehdotuksista voitaisiin ottaa huomioon MA-ohjelmaa tarkistettaessa.

Kaupungin suurimmat vaikutusmahdollisuudet ovat rakennusten lämmitykseen ja liikenteeseen liittyvissä ratkaisuissa. Suurin yksittäinen sektori energiankulutuksessa on rakennusten lämmittäminen. Vanhan rakennuskannan korjaaminen energiataloudellisesti nykyaikaiseen kuntoon edellyttää laajoja yksityisiä investointeja.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden ohjaus tulee kiristymään seuraavan kerran vuonna 2012 voimaan tulevien uusien rakentamismääräysten myötä.

Lähiöiden energiaviisaaseen korjaamiseen liittyy suurin yksittäinen mahdollisuus energiatehokkuuden parantamiseksi Helsingin kaupunkialueella. Työryhmä esittää energiarenessanssia lähiöille. Siinä peruskorjattaisiin lähiöitä ja kortteleita yhteisprojekteina, jolloin kokonaiskustannukset ja yksittäisten kohteiden riskit laskisivat. Työryhmä esittää energiaviisaiden korjaushankkeiden rahastoa.

Työryhmä huomauttaa, että nykytavoite kasvattaa jatkuvasti asumisväljyyttä on ristiriidassa energiatehokkuuden parantamisen kanssa. Työryhmä ehdottaa myös kaupungin vuokra-asuntoihin ns. vihreää vuokrasopimusta, johon liittyisi huoneistokohtainen energiankulutuksen mittarointi ja laskutus. Näin vuokralaisia kannustettaisiin energiatehokkuuteen.

Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen.

Pysäköintiratkaisut

Autopaikkojen kustannusten siirtäminen kohdentumaan yhä enemmän suoraan autopaikkojen käyttäjille on erittäin kannatettavaa. Vähäautoisten tai autottomien kortteleiden ja tonttien toteutumista ja



käyttöä tulee seurata ja kokemuksia hyödyntää. Myös yhteiskäyttöautoille tulee varata pysäköintipaikkoja.

Toteutusohjelman seuranta

MA-ohjelman liitteessä 2. kerrotaan toteutusohjelman seurantamittareista ja toteutumisen arvioinnista. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaikilla seitsemällä seurantamittarilla arvioidaan ohjelman määrällisten tavoitteiden toteuttamista. MA-ohjelmaluonnoksen tavoitteet kohdistuvat myös asuin- ja elinympäristön laatuun. Raportissa mm. todetaan, että monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuinympäristö olisivat vaikuttaneet noin joka toisen pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudulta ympäristökuntiin muuttaneen kotitalouden muuttopäätökseen. Laadullisten mittareiden asettaminen on vaikeaa, mutta laadullisten tavoitteiden saavuttamista tulisi kuitenkin pystyä arvioimaan.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet

Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen:

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause:

Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittäväillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi



Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Luvun

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke:

Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen: Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Jaa-äännet: 3

Ei-äännet: 5

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause: Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittävillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen



aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Jaa-äännet: 5

Ei-äännet: 3

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Luvun

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke: Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Jaa-äännet: 6

Ei-äännet: 2

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 1

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Terveyslautakunta 13.12.2011 § 305



HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle luonnoksesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

"Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessa (MA-ohjelma) tavoitteet on esitetty maankäytön, asuntotuotannon, asuntokannan ja asukkaiden näkökulmasta.

Maankäyttö

Ohjelmassa maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Tavoitteena on maapolitiikan keinoin varata riittävästi tontteja ja luovuttaa niitä asuntotuotantoon, jatkaa ja edistää eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi sekä kehittää edelleen kumppanuuskaavoitusta. Tavoitteena on laatia valtuustokaudella 2013–2016 uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Tavoitteena on myös ylläpitää kaavavarantoa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto-ohjelmaa varten.

Terveyslautakunta katsoo, että maankäytön tavoitteissa, kuten asuntotonttien luovuttamisessa, tiivistetyn yhdyskuntarakenteen ja elinvoimaisen monikeskuksisen kaupungin tavoittelemisessa ja asemakaavoja laadittaessa, tulee ottaa huomioon ikääntyneiden ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestöosien ja erityisesti lapsiperheiden tarpeet siten, että esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus toteutuu kaikissa maankäytön suunnittelun vaiheissa.

Asuntotuotanto

Ohjelman asuntotuotannon tavoitteena on, että asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Tavoitteena on rakentaa Helsingissä vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla jatketaan tähtäämällä tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen. Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteena on toteuttaa 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoja sekä 40 % sääntelemättömiä asuntoja.

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista 750 on valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 välimuodon eli Hitas-,



asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa ja 150 vapaarahoitteista asuntoa. Asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa tullaa ohjaamaan siten, että perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmiista asunnoista.

Terveyslautakunnan näkemyksen mukaan asuntotuotannon tulee rakentaa enemmän sellaisia asuntoja, jotka kooltaan sekä hallinta- ja rahoitusmuodoltaan soveltuvat iäkkäille, sairaalahoidosta kotiutettaville tai toimintakyvyltään muutoin rajoittuneille henkilöille.

Asuinalueet

Ohjelman tavoitteiden mukaan erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Tavoitteena on saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys, jota vahvistetaan rakentamalla uusia kaupunginosia ja täydennysrakentamisella sekä lisäämällä palvelu- ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta joukkoliikennedyhteyksillä sekä kävely- ja pyörätieverkostoilla. Asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisella.

Terveyslautakunnan näkökulmasta edellä esitetyt tavoitteet ovat oikean suuntaisia. Täydennysrakentamisella tulee tuottaa palvelujen lähelle esteettömiä asuntoja, joilla voidaan korvata ikäihmisille soveltumattomia, kaukana palveluista sijaitsevia vanhoja asuntoja. Keskeiset palvelut pitää saavuttaa joukkoliikenteen sekä turvallisten ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien avulla. Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikennedyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. Täydennysrakentamisen yhteydessä pitää varmistaa, että asuntojen välittömässä läheisyydessä on riittävästi esteettömiä ulkoilureittejä ja viheralueita.

Asuntokanta

Ohjelman tavoitteena on huolehtia asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta. Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa. Asuntorakentamista kehitetään erilaisilla talotyypeillä, omatoimisella rakennuttamisella ja erilaisten asumiskonseptien toteuttamisella. Asuntokantaa kehitetään mm. laajentamalla elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja rakentamalla hissejä. Kaupunki ylläpitää



omaa asuntokantaansa. Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistään asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian kulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Terveyslautakunta pitää em. tavoitteita keskeisen tärkeinä, joten niiden toteutuminen pitää varmistaa. Asuntojen kehittämisessä tulee ottaa huomioon väestön vanheneminen ja asuntojen muuttuminen yhä enemmän hoidon ja hoivan ympäristöiksi.

Asukkaat

Ohjelman tavoitteena on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Asuntorakennetta monipuolistetaan mm. lisäämällä esteettömiä asumisvaihtoehtoja täydennysrakentamisalueilla. Erityisryhmille kohdennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 300 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Terveyslautakunnan näkökulmasta ikääntyneiden ja erityisryhmien, kuten vammaisten asuntojen kehittämisen ja lisäämisen tulee olla yksi keskeisistä asumisen ja maankäytön toteutusohjelman tavoitteista. Terveyskeskuksen asiakaskunnasta ikääntyneiden, kotihoidon asiakkaiden ja mielenterveyspotilaiden asumisolot tulee järjestää siten, että sopivien asuntojen avulla voidaan vähentää laitoshoidon ja palvelun tarvetta. Mielenterveyspotilaille soveltuvien asuntojen tarve on kasvava.

Terveyslautakunta painottaa maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisen tärkeyttä samoin kuin palvelujen saavutettavuuden ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksien turvaamista. Nämä keskeiset tavoitteet tulee esittää MA-ohjelman tavoitteissa selkeästi kaikkien ohjelman osa-alueiden osalta.

Terveysvaikutusten arviointi

Maankäytön ja asumisen toteuttamisessa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämällä sekä turvaamalla



palvelujen saavutettavuutta ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksia aikaansaadaan merkittäviä terveyshyötyjä väestölle."

Käsittely

13.12.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

1. Lausunnon 3. kappaleeseen (Maankäyttö-otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisättiin sanojen "ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien" jälkeen sanat: " ja erityisesti lapsiperheiden
2. Lausunnon 8. kappaleeseen (Asuinalueet- otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisätään toiseksi viimeiseksi virkkeeksi seuraava lause: "Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. "
3. Lausunnon 9. kappaleen (Asuntokanta-otsikon jälkeisen ensimmäisen kappaleen) ensimmäisen virkkeen jälkeen lisätään seuraava virke: "Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa."

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 133

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:



Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistustoanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.



Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan



mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen



paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.



Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyyttä vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähioissa. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregaatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kuin maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



07.05.2012

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184

merja.liski(a)hel.fi

Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159

markku.leijo(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 24.11.2011 § 90

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat järkevien liikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä tulee vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja jopa yli tavoitetason. Viime vuonna näitä asuntoja valmistui noin 550. Kuitenkin näiden asuntojen valmistumisen vuosittainen vaihtelu on suurta. Esimerkiksi vuonna 2008 nuoriso- ja opiskelija-asuntoja ei tuotettu käytännössä lainkaan.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan mielestä uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja väestörakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden mukana on mahdollista tuottaa elävämpää kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisten kohtaamisen areenoiden kehittelyn kautta voidaan organisoida asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista nuorten asumisratkaisujen suunnittelussa ja kehittämisessä.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyypikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Tiihonen Tuomas: Lisätään lausuntoon uusi kohta (4):

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyypikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Kannattajat: Sandberg Johanna

Vastaehdotus:

Perälä Erkki: Vastaehdotus:

"... elävämpää kaupunkirakennetta." jälkeen:

"Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyteen."

Kannattajat: Ahola Riku

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi



§ 556

V Lasten ja nuorten psykiatristen palvelujen toteutumisen seuranta

HEL 2012-005378 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen lasten ja nuorten psykiatristen palvelujen laadun ja saatavuuden kehityksestä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Poistetaan päätöksen kohta 7. Erillisraportointia tulee jatkaa.

Kannattajat: Tarja Kantola

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Poistetaan päätöksen kohta 7. Erillisraportointia tulee jatkaa.

Jaa-äänet: 6

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äänet: 9

Annika Andersson, Arto Bryggare, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Tarja Kantola, Eija Loukoila, Elina Moisio, Nasima Razmyar, Hannu Tuominen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingiläisten lasten ja nuorisopsykiatristen palvelujen toteutuminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



2011

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen lasten ja nuorten psykiatristen palvelujen laadun ja saatavuuden kehityksestä.

Tiivistelmä

Päättyessään 12.9.2007 lastenpsykiatrisen toiminnan keskittämisestä HYKSiin 1.1.2008 alkaen kaupunginvaltuusto edellytti, että kaupunginhallitus tuo valtuustolle vuosittain raportin helsinkiläisten lasten ja -nuorten psykiatristen palvelujen laadun ja saatavuuden kehityksestä.

HYKSin asianomaiset ylilääkärit ovat valmistelleet esityslistan liitteenä olevan selvityksen. Terveyslautakunta on omalta osaltaan käsitellyt asian 17.4.2012.

Esittelijä

Kaupunginhallitus toteaa, että lasten ja nuorten mielenterveystyö on välttämätöntä hoitaa siten, että psyykkistä kehitystä vaarantavat tekijät havaitaan ja tunnistetaan riittävän ajoissa ja että niihin puututaan tilannekartoituksen, tavoitteellisten tukitoimien ja tavoitteiden seurannan keinoin.

HYKSissä laaditun selvityksen mukaan kolmen kuukauden hoitotakuussa pysyttiin vuonna 2011. Hoitotakuun aikaraja tiukentui toukokuussa 2011 kuuteen viikkoon. Tavoitteena on saada vuoden 2012 aikana avohoidon prosessit järjestetyksi siten, että lapsen hoidon arvio toteutuu kuudessa viikossa lähetteen hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus katsoo, että lastenpsykiatrisen toiminta on vuoden 2008 jälkeen vakiintunut hyvin eikä vuosittainen erillisraportointi ole enää tarpeellista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsinkiläisten lasten ja nuorisopsykiatristen palvelujen toteutuminen



07.05.2012

Stj/1

2011

Tiedoksi

Terveyslautakunta

Päätöshistoria

Terveyslautakunta 17.04.2012 § 88

HEL 2012-005378 T 00 01 01

Päätös

Terveyslautakunta päätti merkitä tiedoksi omalta osaltaan sekä lähettää tiedoksi kaupunginhallitukselle liitteenä olevan raportin helsinkiläislasten ja nuorten psykiatristen palvelujen laadun ja saatavuuden kehityksestä vuonna 2011.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Jukka Pellinen, hallintoylilääkäri, puhelin: 310 42305
jukka.pellinen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



§ 557

Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelman toteutumisen seuranta

HEL 2011-006728 T 11 00 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta, että kunnan on toimitettava vuosittain tiedot ilmansuojelusuunnitelman mukaisista toteutetuista toimista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä ympäristöministeriölle 15.5. mennessä.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelman 2008-2016 toteutumisen arviointiraportin 2011 (24.4.2012) ja toimittaa tiedot ilmansuojelusuunnitelman mukaisista toteutetuista toimista (Toteutumisen arviointiraportti 2011) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä ympäristöministeriölle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi
Outi Väkevä, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31516
outi.vakeva(a)hel.fi
Pekka Kansanen, ympäristöjohtaja, puhelin: 310 32000
pekka.kansanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelma 2008-2016
- 2 Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelma 2008-2016.
Toteutumisen arviointiraportti 2011 (24.4.2012)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 2

Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen todeta, että kunnan on toimitettava vuosittain tiedot ilmansuojelusuunnitelman mukaisista toteutetuista



toimista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä ympäristöministeriölle 15.5. mennessä.

Kaupunginhallitus päättäneen hyväksyä Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelman 2008-2016 toteutumisen arviointiraportin 2011 (24.4.2012) ja toimittaa tiedot ilmansuojelusuunnitelman mukaisista toteutetuista toimista (Toteutumisen arviointiraportti 2011) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä ympäristöministeriölle.

Esittelijä

Ilmansuojelun toimintaohjelmat

Kunnan on ympäristönsuojelulain (86/2000) 102 a §:n mukaan laadittava keskipitkän ja pitkän aikavälin ilmansuojelusuunnitelma raja-arvon alittamiseksi ja raja-arvon ylityksen keston lyhentämiseksi, jos ilman epäpuhtauspitoisuuksille annetun asetuksen (38/2011) raja-arvot ylittyvät tai ovat vaarassa ylittyä.

Raja-arvot perustuvat EU:n ilmanlaatudirektiiviin. Hengitettävien hiukkasten (PM10) raja-arvot tulivat voimaan vuonna 2005 ja typpidioksidin (NO2) vuonna 2010. Typpidioksidin vuosiraja-arvo (40 µg/m3) on ylittynyt Helsingin keskustan katukuiluissa vuosittain. Hiukkasten raja-arvo ylittyi vuosina 2003, 2005 ja 2006. Ylitysten johdosta Helsingin kaupungille on laadittu ilmansuojelun toimintaohjelma, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 19.5.2008 (§ 736). Ilmansuojelun toimintaohjelmassa esitetään ne toimenpiteet, joilla pyritään pääsemään ilmanlaadun raja-arvojen alle. Toimenpiteet jaetaan seitsemään ryhmään seuraavasti:

1. Yleiset toimenpiteet
2. Maankäytön suunnittelu ja liikenne
3. Katupöly
4. Energiantuotanto
5. Pienhiukkaset
6. Tutkimukset ja selvitykset
7. Viestintä, koulutus ja kasvatus

Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelma on laadittu vuosille 2008-2016 eli kahdelle valtuustokaudelle. Se sisältää toimenpiteitä typpidioksidin, pienhiukkasten ja katupölyn pitoisuuksien alentamiseksi. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV (1.1.2010 alkaen Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY -kuntayhtymä ja Helsingin seudun liikenne HSL -kuntayhtymä) laati samanaikaisesti Pääkaupunkiseudun ilmansuojelun toimintaohjelman, joka sisältää kaikille kunnille yhteisen tausta-aineiston ja YTV:n vastuulla olevat



toimenpiteet. Lisäksi Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungit ovat laatineet omat toimintaohjelmansa. Ohjelmat täydentävät toisiaan ja muodostavat kokonaisuuden.

Raportointi

Ympäristönsuojelulain 102 c §:n mukaan kunnan on toimitettava vuosittain tiedot ilmansuojelusuunnitelman mukaisista toteutetuista toimista ja mahdollisesta ilmansuojelusuunnitelman sekä erikseen laaditun lyhyen aikavälin toimintasuunnitelman tarkistamisesta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä ympäristöministeriölle 15. päivään toukokuuta mennessä.

Toimenpiteiden tuloksellisuus

Ilmansuojeluohjelman toimenpiteet ovat yleisesti ottaen toteutuneet suunnitelmien mukaisesti. Kaikki ilmansuojeluohjelman toimenpiteet ovat käynnistyneet yhtä lukuun ottamatta. Tämä toimenpide eli pienvesiliikenteen ja työkoneiden päästötietojen selvittäminen on käynnistymässä Helsingin kaupungin ja HSY:n yhteistyössä vuonna 2013.

Hengitettävien hiukkasten eli katupölyn raja-arvot eivät ole ylittyneet Helsingissä vuoden 2006 jälkeen. Tämä on ollut seurausta Helsingin pitkäaikaisesta katupölyn torjunnan kehitystyöstä kuten tehostuneesta puhtaanapidon menetelmistä ja katujen kastelusta ongelmapäivinä. Raja-arvot voivat kuitenkin ylittyä, mikäli asiaan ei kiinnitetä jatkuvasti huomiota. HSY:n Kehä I:n siirrettävällä asemalla Malmin kohdalla todennäköisesti tulee ylitys vuonna 2012, mutta asema on tutkimustarkoituksessa aivan väylän varressa. Sen tuloksia ei raportoida komissiolle, kuten ei yleensääkään siirrettävien mittausasemien tuloksia. Kehä I:n aseman tuloksia käytetään esim. taustatietona ilmansuojelun ja kaupunkisuunnittelun yhteistyössä.

Typpidioksidin raja-arvon saavuttamiselle haettu lisääaikaa

Typpidioksidia koskevaa vuosiraja-arvoa ei saavutettu Helsingissä määräaikaan 1.1.2010 mennessä ja sille on haettu jatkoaikaa EU:sta. Jatkoaikahakemus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.5.2011 lähetettäväksi ympäristöministeriöön, joka on täydentänyt hakemusta ja lähettänyt sen edelleen EU-komissioon. Komissio voi myöntää jatkoaikaa enintään vuoden 2015 alkuun saakka, mikäli se hyväksyy jatkoaikahakemuksen. EU-komissio päättää vuoden 2012 loppuun mennessä, myöntääkö se jatkoajan vai ei.

Typpidioksidin vuosiraja-arvon ylittyminen johtuu autoliikenteen päästöistä. Liikenteen suorat typpidioksidipäästöt ovat kasvaneet viime vuosina, mikä johtuu dieselajoneuvojen lisääntymisestä. Ongelma ei



koske pelkästään Helsinkiä, sillä jatkoaikaa on haettu 185 ilmanlaadun seuranta-alueelle Euroopassa (yhdeällä seuranta-alueella voi olla useita kaupunkeja). Raja-arvo ylittyy kaikkien Euroopan suurten kaupunkien liikenneasemilla. Lontoossa ja Stuttgartissa vuosikeskiarvot ylittävät jopa 100 µg/m³ ja yli 60 µg/m³:n pitoisuuksia mitataan mm. Berliinissä, Pariisissa, Frankfurtissa, Hampurissa, Prahassa, Madridissa ja Roomassa.

Ilmanlaadun raja-arvojen saavuttaminen

Liikenteen päästöjen takia typpidioksidin vuosiraja-arvo ylittyy edelleen katukuiluissa, vaikka pitoisuudet ovatkin jonkin verran laskeneet. Mannerheimintien mittausasemalla päästiin vuonna 2011 niukasti raja-arvon alle, mutta Mäkelänselän siirrettävällä mittausasemalla raja-arvo ylittyi selvästi. Myös useissa muissa katukuiluissa mitattiin passiivikeräinmenetelmällä raja-arvon ylitys.

Raja-arvon alle pääseminen vuoteen 2015 mennessä edellyttää liikennemäärien ja liikenteen päästöjen pienentämistä Helsingin keskustan katukuiluissa. Helsingin ilmansuojelun toimintaohjelmassa on esitetty keinot pitoisuuksien alentamiseksi. Keinoja ovat mm. liikennemäärien vähentäminen taloudellisten ohjauskeinojen, kuten ruuhkamaksujen ja pysäköinnin hinnoittelun avulla. Kantakaupungin ympäristövyöhykkeellä bussien kilpailutuksessa vaadittavaa minimipäästötasoa (Euro 3) olisi myös syytä tiukentaa EEV-tasolle (EU:n EEV "Enhanced Environmentally Friendly Vehicle" suorituskystandardi), koska bussiliikenteen vaikutus katukuilujen ilmanlaatuun on merkittävä. Suuret joukkoliikennehankkeet, kuten Länsimetro, vaikuttavat myönteisesti, mutta ne eivät toteudu riittävän nopeasti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi
Outi Väkevä, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31516
outi.vakeva(a)hel.fi
Pekka Kansanen, ympäristöjohtaja, puhelin: 310 32000
pekka.kansanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelma 2008-2016
- 2 Helsingin kaupungin ilmansuojelun toimintaohjelma 2008-2016.
Toteutumisen arviointiraportti 2011 (24.4.2012)

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



1 Ilmansuojelun toimintasuunnitelman toteutumisen arvioinnin mittareita

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus, Ympäristö-
ja luonnonvarat

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Ilmansuojelutyöryhmä



§ 558

Valtuutettu Jyrki Lohen toivomusponsi kunnallisen tiedonvälityksen kehittämisestä

HEL 2011-007079 T 07 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen liittyen kaupunginvaltuuston 11.5.2011 hyväksymään toivomusponteen ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle (Jyrki Lohi) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Rita Ekelund, julkaisupäällikkö, puhelin: 310 36074
rita.ekelund(a)hel.fi

Liitteet

1 Lohi Jyrki toivomusponsi

Otteet

Ote

Ponnien tekijä
Kaupunginvaltuutetut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen liittyen kaupunginvaltuuston 11.5.2011 hyväksymään toivomusponteen ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle (Jyrki Lohi) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 11.5.2011 kaupunginhallituksen mietinnön no 2 – 2011 liitteenä A olevassa luettelossa mainitut aloitteet 1-53 loppuun käsitellyiksi Kvsto samalla hyväksyi aloite 8:aan liittyen seuraavan ponsiehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus tutkii mahdollisuudet kehittää kunnallista tiedonvälitystä julkaisemalla kaupunginosalehdissä sellaisia lehden ilmestymisajankohtaan sopivia kuulutuksia ja ilmoituksia, jotka koskevat sitä kaupunginosaa tai aluetta, jossa lehti ilmestyy tai leviää.” (Jyrki Lohi)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Kvston työjärjestyksen 24 §:n mukaan Khn on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Khs toteaa, että kuntalain mukaan kunnan ilmoitukset saatetaan tiedoksi julkaisemalla ne julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla.

Kaupunginhallituksen johtosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää niistä ilmoitusvälineistä, joissa julkaistaan kaupungin viralliset kuulutukset ja ilmoitukset. Tällaisia ilmoituksia ja kuulutuksia ovat kuntalain ohella mm. maankäyttö- ja rakennuslaissa, ympäristönsuojelulaissa ja –asetuksessa, vaalilaissa, jätelaissa ym ilmoitettavat ja kuulutettavat asiat.

Myös virkoja ja työsuhteisia tehtävä koskevat hakuilmoitukset kuuluvat kunnan virallisiin ilmoituksiin. Virkojen ja työsuhteisten tehtävien hakuilmoitusten osalta vain niiden virkojen hakuilmoitukset, joihin viranhaltijan ottaa jokin kaupungin toimielin, kuten kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, lautakunta tai johtokunta, pitää julkaista sähköisen ilmoitustaulun lisäksi myös kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä

Kaupunginhallitus on päättänyt 10.4.2006 (515§), että kaupungin viralliset kuulutukset ja ilmoitukset julkaistaan julkisten kuulutusten ilmoitustaulun ohella suomenkielisinä enintään kahdessa merkittävässä määrin suomenkielistä toimituksellista aineistoa sisältävässä ilmoituslehdessä ja ruotsinkielisinä yhdessä merkittävässä määrin ruotsinkielistä toimituksellista aineistoa sisältävässä ilmoituslehdessä. Nämä viralliset ilmoituslehdet kaupunginhallitus valitsee tarjouskilpailun perusteella aina valtuustokaudeksi kerrallaan. Kuluvalla valtuustokaudella viralliset ilmoituslehdet ovat Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet ja Metro-lehti. Lisäksi viralliset kuulutukset ja ilmoitukset julkaistaan suomen- ja ruotsinkielisinä kaupungin verkkosivuilla olevalla sähköisellä ilmoitustaululla.

Hallintokuntien harkinnan mukaan viralliset kuulutukset ja ilmoitukset voidaan tarvittaessa julkaista myös muissa ilmoitusvälineissä, mikäli tämä on tarkoituksenmukaista oikean kohderyhmän saavuttamiseksi.

Muun kuin virallisen ilmoittelun osalta ilmoitusvälineistä päättävät kaupungin virastot ja laitokset itse kuitenkin niin, että niiden tulee aina (Helsingin kaupungin viestinnän ohjeet, Khs 7.9.2009) huomioida seuraavat näkökohdat:

- päättäessään omista ilmoitusvälineistään selvittää riittävän luotettavasti oman asiakaskuntansa tai kohderyhmänsä kannalta



mahdollisimman kattavan peiton ja edulliset kontaktihinnat käsittävät mediavalinnat;

- käyttää koko kaupungin väestölle suunnatussa ilmoittelussa ensisijaisesti kaupungin virallisia ilmoituslehtiä;
- ottaa omassa ilmoittelussaan huomioon kielilain (423/2003) 32 §:n määräyksen, jonka mukaan kaksikielisen viranomaisen ilmoitukset, kuulutukset ja julkipanot sekä muut yleisölle annettavat tiedotteet tulee antaa sekä suomen että ruotsin kielellä. Myös muussa viestinnässä, esimerkiksi kaupungin virastojen ja laitosten mainonnassa, on huolehdittava riittävästi sekä suomen- että ruotsinkielisen väestön tiedonsaantitarpeista, vaikka viranomaisella ei olekaan velvollisuutta kääntää kaikkea tiedotusaineistoa toiselle kotimaiselle kielelle sellaisenaan.

Helsingissä ilmestyy yli 20 kaupunginosalehteä tai vastaavaa julkaisua, joilla on rajoitettu jakelualue ja joiden ilmestymistiheys vaihtelee kerrasta vuodessa pariin kertaan viikossa. Lehtien julkaisijatahoina on sekä kaupunginosayhdistyksiä että yrityksiä.

Hallintokuntien viestintäyksiköille suunnattuun, kaupunginosalehtien käyttöä ilmoitusvälineinä kartoittavaan kyselyyn (hallintokeskuksen viestinnän sähköpostitiedustelu syyskuussa 2011) saatujen vastausten mukaan kaupunginosalehtiä käyttävät ilmoitusvälineinä etenkin ne hallintokunnat, joilla on alueellista tai paikallista toimintaa. Esimerkiksi Helsingin kulttuurikeskuksen alueelliset kulttuuritalot ja nuorisosiainkeskuksen nuorisotalot sekä terveyskeskukset ja sosiaaliviraston toimipisteet ilmoittavat toiminnastaan ja tapahtumistaan ko. kaupunginosan tai useampien kaupunginosien lehdissä, mikäli sellainen alueella ilmestyy ja ilmoittelu on aikataulullisesti mahdollista. Samoin kaupunkisuunnitteluvirasto käyttää kaupunginosalehtiä paikallisten hankkeiden ilmoittelussa silloin, kun tällainen julkaisu on käytettävissä ja ilmestymisajankohta sopiva. Kaupungintalon Virka-galleria käyttää kaupunginosalehtiä sellaisten näyttelyiden markkinointiin, joilla on paikallinen tai kaupunginosakohtainen teema.

Monet hallintokunnat mainitsivat käyttävänsä tapauskohtaisesti harkiten ilmoitteluun myös sellaisia Helsingin alueella ilmestyviä paikallisia lehtiä, joiden levikki on laajempi ja ilmestymistiheys taajempi kuin useimpien varsinaisten kaupunginosalehtien. Näitä ovat muun muassa Helsingin Uutiset sekä Sanoma Kaupunkilehtien Vartti. Ilmoittelu näissä liittyy etenkin paikallisiin ja alueellisiin tapahtumiin ja hankkeisiin ja ko. julkaisujen käyttö nähdään hyödyllisenä varsinkin alueilla, joilla ei ilmesty omia kaupunginosalehtiä. Rekrytointi-ilmoittelussa hallintokunnat käyttävät pääosin kaupungin virallisia ilmoituslehtiä, jotka on valittu osin nimenomaan kattavuuden perusteella, sekä kulloinkin kyseessä olevan alan ammattilehtiä.



Khs toteaa, että hallintokunnat julkaisevat jo nyt kaupunginosakohtaisia tai alueellisia ilmoituksia kaupunginosalehdissä ja noudattavat näin kaupungin viestinnän ohjeiden mukaista tapauskohtaista harkintaa muussa kuin virallisessa ilmoittelussa. Khs kannustaa hallintokuntia edelleen tarkkaan harkittuun, kohderyhmän mukaiseen, taloudelliseen ja mahdollisuuksien mukaan alueelliset näkökohdat huomioivaan ilmoittelukäytäntöön, jossa kaupunginosalehdillä on sijansa paikallisten hankkeiden ja tapahtumien ilmoitusvälineinä.

Khs katsoo edellä olevan riittäväksi selvitykseksi tästä asiasta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Rita Ekelund, julkaisupäällikkö, puhelin: 310 36074
rita.ekelund(a)hel.fi

Liitteet

1 Lohi Jyrki toivomusponsi

Otteet

Ote

Ponnen tekijä
Kaupunginvaltuutetut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



§ 559

Lainan myöntäminen Oranssi Asunnot Oy:lle

HEL 2012-001857 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Oranssi Asunnot Oy:lle 320 000 euron suuruisen lainan talousarvion kohdalta 9 01 02 04 yhtiön pankkilainojen ja lyhytaikaisten velkojen järjestelyyn seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on maksettava takaisin 20 vuoden kuluessa.

Lainan korko: Lainasta maksetaan korkoa, joka ylittää 0,35 %-yksiköllä peruskoron, kuitenkin yhteensä vähintään 2 %.

Lainan vakuus: Lainansaaja panttaa lainan vakuudeksi omistamiinsa kiinteistöihin kiinnitettyjä panttikirjoja ja/tai muun talous- ja suunnittelukeskuksen hyväksymän vakuuden.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia yleisiä laina- ja panttausehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita tekemään lainasopimuksen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oranssi ry:n lainahakemus
- 2 Hakemuksen liitteet

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Oranssi Asunnot Oy:lle 320 000 euron suuruisen lainan talousarvion kohdalta 9 01 02 04 yhtiön pankkilainojen ja lyhytaikaisten velkojen järjestelyyn seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on maksettava takaisin 20 vuoden kuluessa.



Lainan korko: Lainasta maksetaan korkoa, joka ylittää 0,35 %-yksiköllä peruskoron, kuitenkin yhteensä vähintään 2 %.

Lainan vakuus: Lainansaaja panttaa lainan vakuudeksi omistamiinsa kiinteistöihin kiinnitettyjä panttikirjoja ja/tai muun talous- ja suunnittelukeskuksen hyväksymän vakuuden.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia yleisiä laina- ja panttausehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita tekemään lainasopimuksen.

Tiivistelmä

Oranssi ry hakee kokonaan omistamalleen Oranssi Asunnot Oy:lle 320 000 euron suuruista yhteisöille tarkoitettua sosiaalista luottoa. Oranssi Asunnot Oy:n nuorisotasumistoiminta on voittoa tuottamatonta ja yleishyödyllistä. Toimintaa on kuitenkin jouduttu rahoittamaan markkinakorkoisilla ja maksuajaltaan lyhyillä pankkilainoilla. Haettavalla sosiaalisella luotolla on tarkoitus järjestellä yhtiön nykyiset pankkilainat ja erääntynyt ostovelka. Oranssi ry tai Oranssi Asunnot Oy ei ole saanut kohteisiinsa ARA -tukea.

Oranssi Asunnot Oy peruskorjaa ja kunnostaa vanhoja, Museoviraston suojeltavia rakennuksia kohtuuhintaisiksi nuorisotasunnoiksi. Asuminen eroaa tavallisesta vuokra-asumisesta selkeimmin asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Asukkaat osallistuvat talojen peruskorjaukseen ja kiinteistöjen hoitoon. Oranssi Asunnot Oy myös työllistää ja kouluttaa nuoria työelämän valmennuksen, oppisopimuskoulutuksen ja tuetun palkkauksen keinoin.

Asuntoja voivat hakea alle 25 -vuotiaat nuoret ja nuoret perheet. Oranssi Asunnot Oy omistaa kahdeksan kiinteistöä Kumpulassa, Herttoniemessä, Tapanilassa ja Arabiassa. Näiden lisäksi se on välivuokrannut kolme kohdetta Helsingin kaupungin kiinteistövirastolta. Oranssi Asunnot Oy:n hallinnoimissa 63 asunnossa asuu tällä hetkellä 119 asukasta. Asuntojen vuokrataso vastaa julkisyhteisöjen sosiaalisen asuntotuotannon tasoa ja se on keskimäärin 9,83 euroa/m².

Sosiaalilautakunta pitää Oranssi Asunnot Oy:n nuorisotasumistoimintaa tarpeellisenä ja puoltaa lainan myöntämistä. Lainan myöntäminen edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan ylläpitämistä. Lisäksi Oranssi Asunnot Oy:n asukastoiminta edistää nuorten aktiivisuutta ja tarjoaa mahdollisuuksia nuorten ammatilliseen kouluttautumiseen sekä työllistymiseen.

Esittelijä



Esittelijä pitää sosiaalilautakunnan lausuntoon viitaten lainan myöntämistä Oranssi Asunnot Oy:lle perusteltuna. Oranssi Asunnot Oy:llä on kaupungin aiemmin myöntämiä lainoja jäljellä 14 015,63 euroa. Aiempien lainojen ja nyt esitettävän lainan korko on kaupungin asuntotuotantoon myöntämien lainojen koron mukainen, tällä hetkellä 2,35 %. Talousarvion kohdalla 9 01 02 04 on sosiaalisiin lainoihin tarkoitettua määrärahaa 1 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329
eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oranssi ry:n lainahakemus
- 2 Hakemuksen liitteet

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Tiedoksi

Sosiaalivirasto
Oikeuspalvelut
Varainhallinta

Päätöshistoria

Sosiaalilautakunta 03.04.2012 § 102

Pöydälle 20.3.2012

HEL 2012-001857 T 02 05 03 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle lainahakemuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Oranssi ry hakee kokonaan omistamalleen Oranssi Asunnot Oy:lle 320 000 euron suuruista yhteisöille tarkoitettua sosiaalista luottoa. Oranssi Asunnot Oy:n nuorisoasumistoiminta on voittoa tuottamatonta ja yleishyödyllistä. Toimintaa on kuitenkin jouduttu rahoittamaan markkinakorkoisilla ja maksuajaltaan lyhyillä pankkilainoilla. Haettavalla



sosiaalisella luotolla on tarkoitus järjestellä yhtiön nykyiset pankkilainat ja erääntynyt ostovelka. Oranssi ry tai Oranssi Asunnot Oy ei ole saanut kohteisiinsa ARA -tukea.

Oranssi Asunnot Oy peruskorjaa ja kunnostaa vanhoja, Museoviraston suojeleimia rakennuksia kohtuuhintaisiksi nuorisotasunnoiksi. Asuminen eroaa tavallisesta vuokra-asumisesta selkeimmin asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Asukkaat osallistuvat talojen peruskorjaukseen ja kiinteistöjen hoitoon. Oranssi Asunnot Oy myös työllistää ja kouluttaa nuoria työelämän valmennuksen, oppisopimuskoulutuksen ja tuetun palkkauksen keinoin.

Asuntoja voivat hakea alle 25 -vuotiaat nuoret ja nuoret perheet. Oranssi Asunnot Oy omistaa kahdeksan kiinteistöä Kumpulassa, Herttoniemessä, Tapanilassa ja Arabiassa. Näiden lisäksi se on välivuokrannut kolme kohdetta Helsingin kaupungin kiinteistövirastolta. Oranssi Asunnot Oy:n hallinnoimissa 63 asunnossa asuu tällä hetkellä 119 asukasta. Asuntojen vuokrataso vastaa julkisyhteisöjen sosiaalisen asuntotuotannon tasoa ja se on keskimäärin 9,83 euroa/m2.

Sosiaalivirasto tuottaa itse tai hankkii ostopalveluna sosiaalihuoltolain ja sosiaalihuollon erityislakien nojalla järjestettäviä asumispalveluja eri asiakasryhmille. Vuokra-asuntotoiminta ei sen sijaan kuulu sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen piiriin.

Sosiaalilautakunta kuitenkin katsoo, että kaupungin tulee omilla toimillaan vaikuttaa asuntokannan kohtuuhintaisuuteen asukkaiden itsenäisen toimeentulon mahdollistamiseksi. Helsingissä ei ole tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tärkeää on myös huomioida olemassa olevan asuntokannan tehokas käyttö ja muuntomahdollisuudet sekä se, että vuokra-asuntokanta sijoittuu tasapainoisesti ympäri kaupunkia eikä eriydy vain tietyille asuinalueille.

Sosiaalilautakunta pitää Oranssi Asunnot Oy:n nuorisotasuntoimintaa tarpeellisenä ja puoltaa lainan myöntämistä. Lainan myöntäminen edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan ylläpitämistä. Lisäksi Oranssi Asunnot Oy:n asukastoiminta edistää nuorten aktiivisuutta ja tarjoaa mahdollisuuksia nuorten ammatilliseen kouluttautumiseen sekä työllistymiseen.

Käsittely

03.04.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksensa toisen, sanoilla "Oranssi ry hakee" alkavan kappaleen loppuun virkkeen: "Oranssi ry tai Oranssi Asunnot Oy ei ole saanut kohteisiinsa ARA -tukea.



20.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Reino Hellsten, laskenta-asiantuntija, puhelin: 310 43502
reino.hellsten(a)hel.fi
Armi Vaden, erityissuunnittelija, puhelin: 310 43346
armi.vaden(a)hel.fi



§ 560

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä:

Kh n puheenjohtaja 2.5.2012
konsernijaosto
tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

johtokunnat
- Helsingin Energia
- Helsingin Satama
- Taloushallintopalvelu

apulaiskaupunginjohtajat
- rakennus- ja ympäristötointa johtava
- sivistys- ja henkilöstötointa johtava
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
- sosiaali- ja terveystointa johtava

hallintokeskus
- hallintojohtaja
- hallinto-osaston osastopäällikkö
- kansainvälisen toiminnan päällikkö
- kaupunginlakimies
- viestintäpäällikkö

talous- ja suunnittelukeskus
- rahoitusjohtaja
- talousarviopäällikkö
- kehittämisspäällikkö
- aluerakentamispäällikkö
- sisäisen tarkastuksen päällikkö
- tietotekniikkapäällikkö
- kaupunginkamreeri
- elinkeinojohtaja
- elinkeinopäällikkö
- kehityspäällikkö
- matkailupäällikkö



07.05.2012

Kj/6

- tapahtumapäällikkö

Taloushallintopalvelu -liikelaitos

- toimitusjohtaja

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä:

Kh:n puheenjohtaja

2.5.2012

konsernijaosto

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

johtokunnat

- Helsingin Energia

- Helsingin Satama

- Taloushallintopalvelu

apulaiskaupunginjohtajat

- rakennus- ja ympäristötointa johtava

- sivistys- ja henkilöstötointa johtava

- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava

- sosiaali- ja terveystointa johtava

hallintokeskus

- hallintojohtaja

- hallinto-osaston osastopäällikkö

- kansainvälisen toiminnan päällikkö

- kaupunginlakimies

- viestintäpäällikkö

talous- ja suunnittelukeskus

- rahoitusjohtaja

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



07.05.2012

Kj/6

- talousarviopäällikkö
- kehittämisspäällikkö
- aluerakentamispäällikkö
- sisäisen tarkastuksen päällikkö
- tietotekniikkapäällikkö
- kaupunginkamreeri
- elinkeinojohtaja
- elinkeinopäällikkö
- kehityspäällikkö
- matkailupäällikkö
- tapahtumapäällikkö

Taloushallintopalvelu -liikelaitos
- toimitusjohtaja

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



07.05.2012

Kj/7

§ 561

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä:

kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä:

kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



§ 562

Vt Laura Kolben toivomusponsi: Pienimuotoisen ravintola- ym. toiminnan harjoittamista rajoittavien esteiden vähimmäistäminen

HEL 2011-010792 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 14.12.2011 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Laura Kolbe) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vt Kolben toivomusponsi
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 21.2.2012

Otteet

Ote

Ponnen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän selvityksen kaupunginvaltuuston 14.12.2011 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle (Laura Kolbe) sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 14.12.2011 Helsingin kulttuuristrategian vuosille 2012-2017 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

”Hyväksyessään kulttuuristrategian valtuusto edellyttää, että selvitetään edellytyksiä, jolla pienimuotoista kioski-, kahvila- ja ravintolatoiminnan harjoittamista rajoittavat esteet saataisiin minimoitua. (Laura Kolbe, äänin 79-0)”

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että toivomuspöytäkirjan johdosta on saatu yleisten töiden lautakunnan, rakennuslautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kioski-, ravintola- ja kahvilatoimintaan liittyy joukko terveellisyyteen, turvallisuuteen ja toiminnan ympäristövaikutuksiin liittyviä vaatimuksia sekä muita luvanvaraisia asioita.

Elintarvikevalvontaa koskevan kansallisen lainsäädännön valmistelusta vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Elintarvikelaki (23/2006) on muutettu lailla elintarvikelain muuttamisesta (352/2011). Muutokset astuivat voimaan 1.9.2011. Lakimuutoksen tavoitteena on elintarviketoimijoiden hallinnollisen taakan keventäminen, siirtyminen ennakoivalvonnasta jälkivalvontaan ja elintarvikevalvonnan riskiperusteisuuden lisääntyminen.

Elintarvikelain muutoksen myötä valtaosa elintarvikehuoneistoista kuten ravintolat, kahvilat, myymälät ja kioskit ovat ilmoitusmenettelyyn piirissä, mikä on hallinnollisesti huomattavasti kevyempi menettely aikaisempaan ennakkohyväksyntään verrattuna. Myös omavalvontasuunnitelmien hyväksymisestä on lainsäädännössä luovuttu.

Lainsäädännön vaatimukset ovat pienille ja suurille ravintoloille, kahviloille ja kioskeille yhtenevät.

Edellä mainittujen lainsäädäntömuutosten vaikutusten lisäksi ravintola- ja kahvilayrittäjien toiminnan aloittamista on pyritty helpottamaan Helsingin kaupungin sisäisellä yritysmuotoisella kumppani -hankkeella. Talous- ja suunnittelukeskuksen Elinkeinopalvelun yhteydessä toimiva YritysHelsinki on vuonna 2011 koonnut oppaat elintarvikemyymälän tai -kioskin sekä ravintolan tai kahvilan perustajalle. Esitteisiin on koottu käytännön neuvoja, jotka nopeuttavat toiminnan aloittamista Helsingissä. Esitteiden tavoitteena on koota eri viranomaislupia koskeva tieto uusien yrittäjien helposti saataville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Vt Kolben toivomusponsi
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 21.2.2012

Otteet

Ote

Ponnen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 27.03.2012 § 119

HEL 2011-010792 T 00 00 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Laura Kolben toivomusponnosta seuraavan lausunnon.

Elintarvikevalvonta hoidetaan Helsingissä ympäristölautakunnan alaisuudessa ympäristökeskuksen ympäristöterveysyksikössä. Valvonnan pääasialliset keinot ovat neuvonta, elintarvikehuoneistojen tarkastukset, elintarvikenäytteiden otto, valvontaprojektit, elintarvikehuoneistojen ilmoitusten käsittely, kuntalaisten tekemien valitusten selvittäminen, ruokamyrkytysten selvittäminen ja harvoin, pakkokeinojen soveltaminen.

Valvonnan laajuutta kuvaa se, että vuonna 2011 Helsingissä oli noin 5100 elintarvikehuoneistoa, joista lähes 3000 erityyppisiä ravintoloita, kahviloita ja muita suurtalouksia. Elintarvikehuoneistojen rekisteröinti- ja toimijanvaihdosilmoituksia käsitellään vuosittain noin 700. Tarkastuksia elintarvikehuoneistoihin tehtiin vuonna 2011 2805. Ravintoloista tarkastettiin 40 % ja myyntipaikoista (muun muassa kioskit) ainoastaan 18 %.

Elintarvikevalvontaa koskevan kansallisen lainsäädännön valmistelusta vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Elintarvikelakia (23/2006) on muutettu lailla elintarvikelain muuttamisesta (352/2011). Muutokset astuivat voimaan 1.9.2011. Lakimuutoksen tavoitteena on elintarviketoimijoiden hallinnollisen taakan keventäminen, siirtyminen ennakoivalvonnasta jälkivalvontaan ja elintarvikevalvonnan riskiperusteisuuden lisääntyminen.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Elintarvikelain muutoksen myötä valtaosa elintarvikehuoneistoista kuten ravintolat, kahvilat, myymälät ja kioskit on ilmoitusmenettelyn piirissä, mikä on hallinnollisesti huomattavasti kevyempi menettely aikaisempaan ennakkohyväksyntään verrattuna. Ilmoitus tehdään Elintarviketurvallisuusviraston Eviran laatimaa malliasiakirjaa käyttäen eikä sen liitteeksi pääsääntöisesti vaadita esimerkiksi pohjapiirustusta tai ilmanvaihtoselvitystä. Ilmoituksesta ei tehdä päätöstä.

Ympäristökeskus käsittelee ilmoituksen ja perii käsittelystä maksun. Käsittelyksi katsotaan ilmoituksen vastaanottaminen ja ilmoitettujen tietojen siirtäminen viranomaisen valvontatietokantaan sekä todistuksen lähettäminen toimijalle. Elintarvikehuoneistoon tehdään suunnitelmallinen tarkastus kohteen riskinarviointiin perustuvassa aikataulussa ja mahdollisiin epäkohtiin puututaan jälkivalvonnassa.

Myös omavalvontasuunnitelmien hyväksymisestä on lainsäädännössä luovuttu, mutta toimijoilla on edelleen velvollisuus ylläpitää ja noudattaa omavalvontaa. Elintarvikehuoneistoja koskevista vaatimuksista esimerkiksi tilojen tai lämpötilavaatimusten osalta ei ole juurikaan muutoksia aikaisempaan verrattuna. Lainsäädännön vaatimukset ovat pienille ja suurille ravintoloille, kahviloille ja kioskeille yhtenevät. Valtakunnallisia ohjeita lainsäädännön tulkinnasta antaa Evira.

Edellä mainittujen lainsäädäntömuutosten vaikutusten lisäksi ravintola- ja kahvilayrittäjien toiminnan aloittamista on pyritty helpottamaan Helsingin kaupungin sisäisellä yritysmyönteinen kumppani-hankkeella, jossa on laadittu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen yhteistyössä esite ravintolan tai kahvilan perustamisesta. Esitteen tavoitteena on koota eri viranomaislupia koskeva tieto uusien yrittäjien helposti saataville.

Esittelijä

ympäristöterveyspäällikkö
Antti Pönkä

Lisätiedot

Riikka Åberg, kaupungineläinlääkäri, puhelin: +358 9 310 31585
riikka.aberg(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.02.2012 § 82

HEL 2011-010792 T 00 00 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Laura Kolben toivomusponnosta seuraavan lausunnon:



Rakennusvirasto vuokraa yleisiä alueita muun muassa kioskeja sekä ravintoloiden ja kahviloiden terasseja sekä ulkoilmatilaisuuksia varten yleisten töiden lautakunnan hyväksymien perusteiden mukaisesti.

Vuokraehdoissa määritellään alueen käyttötarkoitus ja edellytetään vuokralaista hankkimaan muut toiminnan vaatimat luvat.

Rakennus-, ympäristönsuojelu-, elintarvike- ja alkoholilainsäädäntö asettavat järjestyslain ohella toiminnalle erilaisia reunaehtoja, joiden noudattamista valvovat eri viranomaiset muun muassa erilaisin lupa- tai ilmoitusmenettelyin.

Kukin viranomainen osaltaan ratkaisee, miten lainsäädäntöä sovelletaan esimerkiksi pienimuotoiseen kioski-, kahvila- ja ravintolatoiminnan harjoittamiseen.

Elinkeinotoiminta kaupungin yleisillä alueilla ei edellytä rakennusviraston lupaa, mikäli toiminta ei varaa aluetta pois yleisestä käytöstä.

Helsingin kulttuuriteko -palkinnon voittanut Ravintolapäivä-tapahtuma ei ole estänyt tai häirinnyt yleisten alueiden käyttöä eikä aiheuttanut kaupungille ylimääräisiä kustannuksia alueiden siivouksesta, minkä vuoksi rakennusvirasto ei ole puuttunut tapahtumaan.

Yleisten töiden lautakunnan mielestä Ravintolapäivän kaltaiset tapahtumat elävöittävät kaupunkia myönteisellä ja yhteisöllisyyttä lisäävällä tavalla.

Sellaiseen toimintaan, jossa varataan katu- tai puistoaluetta pois yleisestä käytöstä tulee hankkia rakennusvirastolta maankäyttölupa. Näin välttäänsä päällekkäisyyksiltä ja varmistetaan, että suunnitellut tapahtumat tai toiminta eivät häiritse toisiaan.

Esittelijä

va. osastopäällikkö
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Jussi Puutio, vs. alueidenkäyttöpäällikkö, puhelin: 310 38656
jussi.puutio(a)hel.fi



§ 563

Lausunto yleissuunnitelmasta Kehä I (mt 101) välillä Länsiväylä (kt 51) - Karhusaarentie (mt 1142), Espoo

HEL 2012-004436 T 08 00 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Kehä I (mt 101) välillä Länsiväylä (kt 51) - Karhusaarentie (mt 1142) yleissuunnitelmasta Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon:

Kehä I:n yleissuunnitelma välillä Länsiväylä - Karhusaarentie on hyvin valmisteltu ja vaikutusten arviointi on tehty perusteellisesti. Liikenneväylähanke parantaa Kehä I:n liikenteen sujuvuutta ja siten pääkaupunkiseudun liikenneverkon toimintaa.

Seuraavissa suunnitteluvaiheissa tulisi kiinnittää huomiota sujuviin ja turvallisiin työmatkapyöräilyolosuhteisiin Keilaniemen alueella. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mahdollisuudet seudullisen pikaraitioyhteyden (ns. Tiederatikka) toteuttamiselle tulevaisuudessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yleissuunnitelma Kehä I välillä Länsiväylä-Karhusaarentie

Otteet

Ote

Ely-keskus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen antaa Kehä I (mt 101) välillä Länsiväylä (kt 51) - Karhusaarentie (mt 1142) yleissuunnitelmasta Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon:

Kehä I:n yleissuunnitelma välillä Länsiväylä - Karhusaarentie on hyvin valmisteltu ja vaikutusten arviointi on tehty perusteellisesti. Liikenneväylähanke parantaa Kehä I:n liikenteen sujuvuutta ja siten pääkaupunkiseudun liikenneverkon toimintaa.



Seuraavissa suunnitteluvaiheissa tulisi kiinnittää huomiota sujuviin ja turvallisiin työmatkapyöräilyolosuhteisiin Keilaniemen alueella. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mahdollisuudet seudullisen pikaraitioyhteyden (ns. Tiederatikka) toteuttamiselle tulevaisuudessa.

Esittelijä

Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus pyytää 12.3.2012 lausuntoa Kehä I (mt 101) välillä Länsiväylä (kt 51) - Karhusaarentie (mt 1142) yleissuunnitelmasta 13.4.2012 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisääaikaa 8.5.2012 saakka.

Yleissuunnitelma on liitteenä 1.

Kehä I:n parantaminen Keilaniemen kohdalla liittyy laajempaan kokonaisuuteen Kehä I:n parantamisesta osuudella Länsiväylä - Turunväylä. Hanke on Espoon kaupungin kehittämishanke, jolla luodaan edellytykset Otaniemi-Keilaniemi-Tapiola -alueen lisärakentamiselle. Liikenneväylähankkeena se parantaa Kehä I:n liikenteen sujuvuutta ja siten pääkaupunkiseudun liikenneverkon toimintaa.

Kehä I:tä esitetään parannettavaksi seuraavasti:

- Kehä I:n liittymät parannetaan eritasoliittymiksi
- Kehä I:n mitoitusnopeus ja suunniteltu nopeusrajoitus on 60 km/h
- Kehä I tunneloidaan Keilaniemen kohdalla
- Kehä I:n peruspoikkileikkaus on 2+2 -kaistainen ja Keilaniemen tunnelin kohdalla 3+3 -kaistaa
- Keilaniemen ja Karhusaaren eritasoliittymien ramppien poikkileikkausten mitoituksessa on huomioitu suurten erikoiskuljetusten reitti (7,0x7,0). Vapaa alikulkukorkeus Kehä I:llä on 5,7 m ja tähän on varauduttu siltojen ja liikenteenohjauslaitteiden mitoituksessa.
- Kevyt liikenne ja hidas liikenne on kielletty Kehä I:llä.

Hankkeen kustannusarvio on 120 milj. euroa. Hanke sijoittuu kokonaan Espoon kaupungin alueelle.

Yleissuunnitelma ja sen hyväksymispäätös ovat lähtökohtana hankkeen jatkosuunnittelulle. Seuraava suunnitteluvaihe on tiesuunnitelman laatiminen.

Espoon kaupunki ja Uudenmaan Ely-keskus sopivat hankkeen toteuttamisesta jatkossa erikseen.



Saadut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa mm., että seuraavissa suunnitteluvaiheissa tulisi kiinnittää huomiota sujuviin ja turvallisiin työmatkapyöräilyolosuhteisiin Keilaniemen alueella. Lisäksi tulee varmistaa mahdollisuus seudullisen pikaraitioyhteyden (ns. Tiederatikka) toteuttamiselle.

Yleisten töiden lautakunta ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa yleissuunnitelmasta.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin. HLJ 2011:n valmistelua palvelevassa Maankäyttö- ja raideverkkoselvityksessä (MARA) on seudullinen pikaraitioyhteys Otaniemi - Tapiola - Pasila -- Viikki (ns. Tiederatikka) eräänä vuoden 2050 tavoiteverkon osana.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Yleissuunnitelma Kehä I välillä Länsiväylä-Karhusaarentie

Otteet

Ote
Ely-keskus

Otteen liitteet

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.04.2012 § 154

HEL 2012-004436 T 08 00 01

hankenro 0901_7

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

Lausunto

Kehä I:n yleissuunnitelma välillä Länsiväylä - Karhusaarentie on hyvin valmisteltu ja vaikutusten arviointi on tehty perusteellisesti. Suunnitelman mukaisten järjestelyjen liikenteellinen toimivuus ennusteen liikennemäärillä on hyvä. Liikennevaloliittymien korvaaminen eritasoratkaisuilla parantaa myös liikenneturvallisuutta. Seuraavissa suunnitteluvaiheissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota sujuviin ja turvallisiin työmatkapyöräilyolosuhteisiin Keilaniemen alueelle.

Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mahdollisuus seudullisen pikaraitioyhteyden (ns. Tiederatikka) toteuttamiselle.

Käsittely

17.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä täydensi lausuntoaan seuraavasti:

Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mahdollisuus seudullisen pikaraitioyhteyden (ns. Tiederatikka) toteuttamiselle

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heikki Palomäki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
heikki.palomaki(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.04.2012 § 190

HEL 2012-004436 T 08 00 01

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle yleissuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että Kehä I:n parantaminen välillä Länsiväylä – Karhusaarentie on lähtökohtaisesti Espoon kaupungin maankäytön kehittämishanke, jolla luodaan edellytykset Otaniemi – Keilaniemi – Tapiola -alueen lisärakentamiselle. Liikenneväylähankkeena se samalla parantaa Kehä I:n liikenteen sujuvuutta ja siten pääkaupunkiseudun liikenneverkon toimintaa.



07.05.2012

Ryj/2

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa Kehä I:n yleissuunnitelmasta välillä Länsiväylä – Karhusaarentie Espoossa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Osmo Torvinen

Lisätiedot

Juha Väättäinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38547
juha.vaatainen(a)hel.fi



§ 564

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikoilla 17 ja 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta	3.5.2012
Teknisen palvelun lautakunta	26.4.2012
Yleisten töiden lautakunta	3.5.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikoilla 17 ja 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta	3.5.2012
Teknisen palvelun lautakunta	26.4.2012
Yleisten töiden lautakunta	3.5.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi



§ 565

Eron myöntäminen rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdille osa-aikaeläkkeelle siirtymisen johdosta ja yliarkkitehdin viran haettavaksi julistaminen

HEL 2012-006505 T 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää ***** eron rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin virasta (vakanssinumero 017601) 31.7.2012 ehdolla, että hänelle myönnetään osa-aikaeläke.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa rakennuslautakuntaa julistamaan yliarkkitehdin viran (vakanssinumero 017601, kokonaispalkka 5 714,81 euroa kuukaudessa) haettavaksi 20 päivän hakuajalla rakennusvalvonnan johtosäännön edellyttämin kelpoisuusvaatimuksin sekä Helsingin kaupungin kielitaitovaatimuksin. Valittava hakija voidaan ottaa virkaan 1.8.2012 lukien.

Edelleen kaupunginhallitus päätti kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta huolehtimaan hallinnollisista päätöksistä ja muista järjestelyistä siten, että ***** voi siirtyä uuteen tehtävään 1.8.2012 lukien.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin osa-aikaeläkkeelle siirtymisen aiheuttamat virkajärjestelyt

Otteet

Ote

Rakennuslautakunta
Rakennusvalvontaviraston
yliarkkitehti

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää ***** eron rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin virasta (vakanssinumero 017601) 31.7.2012 ehdolla, että hänelle myönnetään osa-aikaeläke.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



Samalla kaupunginhallitus päättäneen kehottaa rakennuslautakuntaa julistamaan yliarkkitehdin viran (vakanssinumero 017601, kokonaispalkka 5 714,81 euroa kuukaudessa) haettavaksi 20 päivän hakuajalla rakennusvalvonnan johtosäännön edellyttämin kelpoisuusvaatimuksin sekä Helsingin kaupungin kielitaitovaatimuksin. Valittava hakija voidaan ottaa virkaan 1.8.2012 lukien.

Edelleen kaupunginhallitus päättäneen kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta huolehtimaan hallinnollisista päätöksistä ja muista järjestelyistä siten, että ***** voi siirtyä uuteen tehtävään 1.8.2012 lukien.

Esittelijä

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti ***** ilmoittaa siirtyvänsä osa-aikaeläkkeelle 1.8.2012 ehdolla, että hänelle myönnetään osa-aikaeläke ja että osa-aikaisen työskentelyn edellyttämät tehtäväjärjestelyt toteutuvat siten, että hän voi siirtyä uuteen tehtävään 1.8.2012 lukien.

Kaupunginhallitus on 5.8.2002 (1007 §) päättänyt, että viraston tai laitoksen päällikön, osastotasaisen yksikön päällikön, kaupunginsihteerin tai vastaavassa asemassa olevan keskushallinnon viranhaltijan osa-aikaeläkkeelle siirtymistä koskevista tehtäväjärjestelyistä päättää kaupunginhallitus.

Jos osa-aikaeläkkeelle siirtyvä on toiminut viraston tai laitoksen päällikkönä, osastotasaisen yksikön päällikkönä tai vastaavassa asemassa, muussa esimiesasemassa taikka muussa viraston tai laitoksen toiminnan kannalta avaintehtävässä, hän ei voi jatkaa entisessä tehtävässään, vaan hänelle järjestetään koulutustaan ja kokemustaan vastaavaa projekti- tai muuta työtä. Osa-aikatyöhön siirtyvän palkkausperusteet ja tehtävänimike määräytyvät uuden osa-aikatyön perusteella. Osa-aikaeläkkeelle jäävä siirtyy pääsääntöisesti työsuhteeseen, virkasuhde tulee kysymykseen vain siinä tapauksessa, että tehtäviin kuuluu julkisen vallan käyttöä.

***** osa-aikaeläkkeen aikaisista tehtävistä, työajoista ja palkkauksesta on sovittu hänen itsensä, rakennusvalvontaviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kesken edellä kuvatun mukaisesti siten, että työaika on 50 % normaalityöajasta ja palkka 2 857,40 euroa kuukaudessa.

Rakennusvalvonnan johtosäännön perusteella yliarkkitehdin kelpoisuusvaatimuksena on yliopistossa tai korkeakoulussa suoritettu arkkitehdin tutkinto, minkä lisäksi hänellä tulee olla kokemusta talonrakennussuunnittelusta. Helsingin kaupungin kielitaitosäännön



mukaan osastotason yksikön päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin osa-aikaeläkkeelle siirtymisen aiheuttamat virkajärjestelyt

Otteet

Ote
Rakennuslautakunta
Rakennusvalvontaviraston
yliarkkitehti

Otteen liitteet

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto
Talous- ja suunnittelukeskus



§ 566

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Sosiaalilautakunta

2.5.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Olli Hari, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
olli.hari(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Sosiaalilautakunta

2.5.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Olli Hari, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36048
olli.hari(a)hel.fi



§ 567

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

eläintarhan johtokunta
henkilöstökassatoimikunta
kaupunginmuseon johtokunta
kaupunginorkesterin johtokunta
kulttuuri- ja kirjastolautakunta
liikuntalautakunta
nuorisolautakunta
opetuslautakunta
opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto
opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto
ruotsinkielisen työväenopiston johtokunta
suomenkielisen työväenopiston johtokunta
taidemuseon johtokunta
Henkilöstön kehittämispalvelut -johtokunta
eläintarhan johtaja
henkilöstökeskus
- henkilöstöjohtaja
- osastopäällikkö (henkilöstöpolitiikka)
- osastopäällikkö (henkilöstövoimavara)
- osastopäällikkö (maahanmuutto)
museojohtaja
kaupunginorkesterin intendentti
ruotsinkielisen työväenopiston rehtori
suomenkielinen työväenopisto:
- johtava rehtori
- apulaisrehtori
- aluerehtori
taidemuseon johtaja
tietokeskus:
- johtaja
- tutkimuspäällikkö
- tietohuoltopäällikkö
- kehittäispäällikkö
työterveysjohtaja



07.05.2012

Sj/1

Henkilöstön kehittämispalvelut
- toimitusjohtaja

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 18 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

eläintarhan johtokunta
henkilöstökassatoimikunta
kaupunginmuseon johtokunta
kaupunginorkesterin johtokunta
kulttuuri- ja kirjastolautakunta
liikuntalautakunta
nuorisolautakunta
opetuslautakunta
opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto
opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto
ruotsinkielisen työväenopiston johtokunta
suomenkielisen työväenopiston johtokunta
taidemuseon johtokunta
Henkilöstön kehittämispalvelut -johtokunta
eläintarhan johtaja
henkilöstökeskus
- henkilöstöjohtaja
- osastopäällikkö (henkilöstöpolitiikka)
- osastopäällikkö (henkilöstövoimavara)
- osastopäällikkö (maahanmuutto)
museojohtaja
kaupunginorkesterin intendentti
ruotsinkielisen työväenopiston rehtori
suomenkielinen työväenopisto:
- johtava rehtori

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



07.05.2012

Sj/1

- apulaisrehtori
- aluerehtori
- taidemuseon johtaja
- tietokeskus:
 - johtaja
 - tutkimuspäällikkö
 - tietohuoltopäällikkö
 - kehittämisspäällikkö
- työterveysjohtaja
- Henkilöstön kehittämispalvelut
- toimitusjohtaja

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Laura Rätty

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi
Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



§ 568

Iltakouluasia: Selvitys palvelualoitteikäytännöstä Helsingin kaupungissa

Pöydälle 07.05.2012

HEL 2012-006582 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Terttu Holstila, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36357
terttu.holstila(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys palvelualoitteikäytännöstä.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen palvelualoitteikäytännöstä.

Esittelijä

Helsingin kaupungin vuoden 2012 talousarvioon sisältyy se, että selvitetään ja mahdollisesti kokeillaan palvelualoitteikäytäntöä kaupunginhallituksen erikseen määrittämällä tavalla.

Kaupunginhallitus on 21.11.2011 kehottanut talous- ja suunnittelukeskusta selvittämään kaupunginhallitukselle 31.3.2012 mennessä palvelualoitteikäytäntöä.

Talous- ja suunnittelukeskus on selvittänyt palvelualoitteikäytäntöä yhteistyössä hallintokeskuksen oikeuspalveluiden ja hankintakeskuksen kanssa. Selvitystyöhön ovat osallistuneet myös kiinteistövirasto, nuorisoasiankeskus ja rakennusvirasto, jotka arvioivat mahdollisuutta sisällyttää palvelualoitteipilotointi vuoden 2013 talousarvioehdotukseen.

Kokouksessa kuullaan strategiapäällikkö Marko Karvisen esitys tehdystä selvityksestä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja



07.05.2012

Kj/8

Jussi Pajunen

Lisätiedot

Terttu Holstila, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36357
terttu.holstila(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys palvelualoitteikäytännöstä.pdf



§ 569

Iltakouluasia: Aluerakentamisprojektien tilannekatsaus 2012

HEL 2012-006862 T 00 01 04 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi aluerakentamisprojektien tilannekatsauksen 2012.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Kyösti Oasmaa, aluerakentamispäällikkö, puhelin: 310 25957
kyosti.oasmaa(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi aluerakentamisprojektien tilannekatsauksen 2012.

Esittelijä

Asuntorakentaminen jatkui vuonna 2011 yhtä vilkkaana kuin edellisenäkin. Rakentamisen painopiste siirtyi projektialueille. Viime vuonna asuntoaloituksia oli noin 4 900 asunnon verran, josta aluerakentamis-projektien osuus oli noin 60 %. Noin 2 700 asuntoa oli sääntelemättömiä, välimuodon tuotantoa vajaa 1 000 ja ARA-vuokratuotantoa noin 1 200. Vuonna 2012 asuntorakentaminen jatkuu edelleen vilkkaana ja aloitusten kokonaismäärä pysynee edellisen vuoden tasolla. Aluerakentamisprojektien etenemistä ja kuulumisia seurataan internet-sivustolla www.uuttahelsinki.fi.

Kehittyvä kerrostalo- ohjelma on herättänyt mielenkiintoa rakentajien ja rakennuttajien piirissä ja siihen on hyväksytty tällä hetkellä 12 kerrostaloasumisen kehittämishanketta.
<http://www.kerrostalo.hel.fi/>

Energiatehokkuuden parantaminen on useassa hankkeessa kehittämisen kohteena. Muita kehittämisen kohteita on mm. moduulirakentaminen, puurakentaminen ja asukaslähtöinen suunnittelu. Uusimmassa hankkeessa Jätkäsaarella kehittää ATT autopaikkojen eriyttämistä asunnon hinnasta.

Osana aluerakentamisen hallintaa on Jätkäsaarella ja Kalasatamassa vakiinnuttanut asemansa logistiikkaoperaattori -toimintamalli. Siinä pyritään sujuvoittamaan alueella toimivien monien rakentajien



toimimista ja yhteistoimintaa sekä lieventämään rakentamisen haittoja. Molemmilla alueilla on käynnissä työmaiden siisteyskilpailu.

Rakentamisen logistiikkaa helpotetaan ja ympäristöhaittoja pienennetään myös rakennusviraston Kruunuvuorenrantaan, Jätkäsaareen ja Kalasatamaan perustamalla kaivumaiden välivarastointi- ja käsittelyalueilla. Toimintamallia on tarkoitus kehittää edelleen tavoitteena eräänlainen massatehdas, joka toimisi erilaisten maa-, kallio- ja myös uusiomassojen välivarastointi- ja jalostusalueena ennen lopullista sijoittamista kohteeseen. Tavoite on massojenkäytön optimointi ja ylijäämämassojen minimointi.

Jätkäsaarella ja Kalasatamassa ovat kaupungin putkijäteyhtiöt Rööri ja Imu rakentamassa Helsingin ensimmäisiä yhdyskuntajätteen alipainekeruujärjestelmiä.

Satamalta vapautuneet alueet Länsisatama, Kalasatama ja Keski-Pasila

Länsisataman aluerakentamisprojektin Jätkäsaarella asuntorakentaminen on käynnissä tällä hetkellä 16 tontilla, yhteensä lähes 1200 asuntoa. Lisäksi töiden arvioidaan alkavan vuoden 2012 puolella vielä noin 12 tontilla. Tänä vuonna valmistuu viisi hanketta. Ensimmäiset asukkaat pääsevät muuttamaan alueelle toukokuussa 2012, kun Saukonpaadessa sijaitseva Lemminkäisen vuokratilokohde valmistuu. Ensimmäisenä kaupan hankkeena Verkkokauppa.com avasi myymälänsä marraskuussa 2011. Tallink Siljan Oy:n pääkonttori Tyynenmerenkadun varteen valmistui myös vuonna 2011. Kaupungin oma alueen rakentamisen infokeskus, Huutokonttori, avasi ovensa kesäkuussa 2011.

Kadunrakennustöitä tehdään asuntorakentamisen tahdissa. Merkittävänä katuhankkeina valmistuivat Crusellinsilta ja Länsilinkki. Raitiolinja 8 aloitti liikennöinnin Jätkäsaareen 1.1.2012 ja linjan 9 liikennöinti Länsisatamaan alkaa elokuussa 2012. Kävelijöille ja pyöräilijöille Jätkäsaaren ja Töölönlahden toisiinsa yhdistävän Baanan rakennustyöt valmistuvat keväällä ja avajaiset ovat Helsinki-päivänä 12.6. 2012. Jätkäsaaren pinta-alasta 14 hehtaaria muodostuu uusista meritäytöistä. Meritäytöt tulevat valmiiksi vuoden 2012 loppuun mennessä. Jätteen putkikeräysjärjestelmän toteutus on alkanut heinäkuussa 2011 ja jätteiden koonta-aseman rakentaminen alkaa syksyllä.

Tärkeinä suunnitteluvaiheen hankkeina ovat käynnissä Bunkkerin toimintamallin selvittäminen ja Jätkäsaarenkallion kalliotilan suunnittelu. Kalliotilan rakentaminen on tarkoitus aloittaa elo-syyskuussa 2012.

Kalasataman aluerakentamisprojektissa on SRV Oy käynnistänyt Kalasataman keskuksen rakentamisen. Asuntorakentaminen on tällä



hetkellä käynnissä Sörnäistenniemellä ja alueen aivan pohjoisosassa Kyläsaareissa yhteensä 12 tontilla, mikä vastaa noin 600 asuntoa. Ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle tämän vuoden syksyllä. Verkkosaareissa kaksi kehittäjää suunnittelee pääkaupunkiseudun ensimmäistä kelluvien asuntojen aluetta.

Helsingin Tukkutori kehittää toimintaansa toteuttamalla osaltaan kaupungin ruokakulttuuristrategiaa. Syksyllä 2012 osa Tukkutorin alueesta avautuu kuluttajille, kun entisen Helsingin kaupungin teurastuslaitoksen rakennuksiin avataan ravintoloita sekä Designpääkaupunkivuoden ruoka- ja design tapahtumien päänäyttämönä toimiva tapahtumatila Kellohalli.

Kadunrakentaminen Sörnäistenniemellä jatkuu asuntorakentamisen tahdissa. Uutena kohteena on käynnistynyt niemen halkaisevan kanavan rakentaminen. Jätteen putkikeräysjärjestelmän rakentaminen on käynnissä. Jätteen koonta-asema tulee Kalasatamanpuiston alle ja on osa Kalasataman keskuksen toteutusta.

Kalasatamalle tuo tunnettuutta mm. Suvilahden toimiva ja laajentuva kulttuurikeskus tapahtumiseen ja toimijoihin, erilaiset väliaikaiseen käyttöön liittyvät tapahtumat sekä ympäristötaide. Verkkosaareissa on vielä muutaman vuoden ajan käytettävissä laaja ulkoilmakenttä konserttikäyttöön.

Pasilassa Keski-Pasilan keskustakortteleiden suunnittelu- ja toteutuskilpailussa on valittu kolme kilpailijaryhmää neuvotteluihin. Tavoitteena on valita kilpailullisella neuvottelumenettelyllä vuoden 2013 kesään mennessä kohteen toteuttaja, jonka kanssa silloin ryhdytään valmistelemaan asemakaavaa.

Keski-Pasilassa on selvitetty myös tornialueen toteuttamisen reunaehdot ja vaatimuksia. Tornialueen asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville huhtikuun 2012 alussa. Senaatti-kiinteistöt ja kaupunki valmistelevat tornien tontinluovutuskilpailua.

Pasilan muilla alueilla Ilmalassa, MTV:n ja YLE:n alueilla sekä Konepajan alueella rakennetaan toimistoja ja asuntoja. Pohjois-Pasilan toimitila-alueen alueen eteläisin osa on suunnittelussa yhdessä maanomistajan Itellan kanssa ja pilaantuneen maankunnostaminen ja katurakentaminen on tarkoitus alkaa vuonna 2012.

Uudet projektialueet Kruunuvuorenranta, Kuninkaankolmio, Myllypuro-Roihupelto ja Östersundom

Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektissa öljy-yhtiöt ovat poistuneet ja kunnostaneet alueitaan tulevaan asumiseen soveltuviksi.



Shellin omistama kiinteistöyhtiön on myymässä Kruunuvuoren osa-alueen maataan.

Kadunrakentamisen aloittamista viivästyttävät yhä asemakaavoista tehdyt valitukset. Kaavoitus sinänsä on hyvin aikataulussaan. Valitusten suma purkautunee pääosin tämän ja ensi vuoden aikana. Borg-ströminmäen alueelle on jo valittu rakentajat, joiden kanssa on tehty kumppanuuskaavoitusta.

Joukkoliikenneyhteyden siltasuunnittelukilpailu käynnistettiin, mutta se on pysähtynyt yhden tarjoajan valitukseen markkinaoikeuteen. Kilpailua päästään jatkamaan vielä tänä vuonna. Liikenneyhteyden YVA -prosessi on käynnissä. Haakoninlahti 2 alueen eteläosaan tulevan merellisen tukikohdan hankesuunnittelu ja alueen esirakentamisen suunnittelu ovat käynnissä.

Alueellisen valaistuksen suunnittelukilpailu on käynnistetty. Kilpailu ratkaistaan syksyllä ja samalla avataan yhteen säilytettävään öljysäiliöön toteutettava valotaideteos.

Kuninkaankolmion aluerakentamisprojektissa tutkitaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyönä Kehä II jatkeen keventämismahdollisuuksia. Tavoite on löytää ratkaisuja katumaisemmalle ja edullisemmalle väylälle. Samalla väylä vähemmän tilaa vievänä avaisi uusia rakentamismahdollisuuksia sen varrella.

Honkasuon Haapaperhosen aloituskortteleiden alueella kadunrakentaminen käynnistyy vuoden 2013 alussa. Asemakaavaa on tarkistettu tontinvarauskilpailun jälkeen yhteistyössä tontinvaraajien kanssa.

Kuninkaantammessa keskusta-alueen asemakaavoituksessa on sovitettu yhteen yksityisten maanomistajien ja kaupungin tavoitteita, mikä on hidastanut kaavoituksen etenemistä. Jokeri 2 -bussilinjan väliaikaiset liikennöintiratkaisut on suunniteltu toteutusvalmiuteen. Kuninkaantammen hulevesipilotissa Helene Schjerfbeckin puiston rakennussuunnittelu on käynnissä.

Myllypuron aluerakentamisprojektissa puukaupungin asuntorakentaminen on käynnissä. Ensimmäiset asunnot ovat jo valmistuneet ja li-sää tontinvarauksia on valmisteilla.

Myllypuron uusi ostoskeskus on rakenteilla Citycon Oyj:n hankkeena ja valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2012. Hankkeessa on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, runsaasti yksityisiä liiketiloja sekä kirjaston toimipiste ja asukastila. Uusi terveysasema on rakenteilla ja valmistuu 2012. Metroaseman peruskorjaus on valmisteilla.



Kehä I:n itäpuolella Myllypuron voimalaitoksen asuntoalueen toteuttamisedellytyksiä valmistellaan.

Östersundomin aluerakentamisprojektissa selvitetään raideliikenteen toteuttamiskeinoja ja pientalokaupungin toteuttamistapoja. Projektissa tutkitaan myös alueellisen ekotehokkuuden keinoja ja erityisesti aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksia.

Porvarin osa-alueella selvitetään Vuosaaren satamankeskuksen ja lentoaseman logistiikkakäytävää hyödyntäviä yrityskonsepteja ja alueen kehittämistä sekoitettujen toimintojen alueena.

Salmenkallion - Talosaaren keskuspuiston väliaikaista käyttöä tutkitaan osana alueellista esirakentamista.

Vanhat projektialueet Viikki, Vuosaari, Arabia-Hermaanni

Viikissä on rakenteilla noin 900 asuntoa ja vuoden 2012 aikana käynnistyy vielä noin 300 asunnon rakentaminen. Kehittyvä kerrostalo – hankkeita ovat mm. puukerrostalokortteli Latokartanoon ja primääripihi kerrostalokortteli Kivikkoon. Tiedepuistoon valmistui viime syksynä energiatehokas Viikin ympäristötalo, johon muuttivat kaupungin ympäristökeskus ja yliopiston ympäristötieteiden laitos. Kun myös Suomen Ympäristökeskuksen siirtyminen Viikkiin on valmisteilla, muodostuu Tiedepuistosta yhä merkittävämpi ympäristöalan osaamiskeskus.

Kivikon eritasoliittymän rakennussuunnitelmat on laadittu ja rakentamisen aloitusta valmistellaan valtion ja kaupungin yhteistyönä. Valtioneuvoston budjettiraamissa liittymä sisältyy vuosina 2012-2015 aloitettaviin hankkeisiin. Yhteys Kehä I:lle on tärkeä Kivikossa ja Latokartanossa olevien toimitilatonttien toteutuksen ja asuntoalueiden liikenneyhteyksien kannalta.

Vuosaaren aluerakentamisprojektissa Mosaiikkikortteliin aivan Vuosaaren metroaseman ja kauppakeskus Columbuksen viereen suunnistellaan uutta liiketilaa, toimistoja ja asuntoja. Vuosaaren toimitilojen markkinointiyhteistyötä paikallisten yritysten kanssa jatketaan. Meri-Rastilan länsirannalle kallioiseen rinteeseen kaavoitetaan uutta asuinalueita. Aurinkolahteen valmistuu korttelitalo Kanava, jonka päiväkotia ja koulu aloittavat toimintansa elokuussa 2012. Ensimmäiset asukkaat muuttavat Kahvikortteliin valmistuviin asuntoihin maaliskuussa.

Arabia-Hermannissa asuntorakentaminen jatkuu. Alueen vahva taide imago saa jatkoa. Viime vuonna ja tänä vuonna 2012 tehdään sekä wdc vuotta palvelevia toimenpiteitä että matkailustrategian toimenpiteitä: mm. opasteet, esitteet ja kartat sekä matkailijan palveleminen Inter-



netissä, vierailijoiden joukkoliikenneyhteydet ja p-paikat, Tapio Wirkkalan puisto, Aalto yliopiston tontin viljelytaideteos, Kellomäen ja Annalan kartanon alue.

Keskustan projektit Töölönlahti ja keskustakorttelit

Töölönlahden aluerakentamisprojektissa Finlandiapuiston pohjois-osan puistosuunnittelu jatkuu ja toteuttamista valmistellaan. Musiikkitalo valmistui. Radan viereisessä toimitilakorttelissa on käynnissä Alma Median Oy:n ja UPM Oy:n toimitalohankkeet. Uutena hankkeena on käynnistymässä eteläisimmän KPMG Oy:n toimitalohanke. Autopikajunalaiturit puretaan kesällä ja sitten alkaa myös pohjoisimman tontin rakentaminen.

Keskustakortteleiden kehittäminen on toistaiseksi keskittynyt Torikortteleiden kehittämiseen Helsingin Leijona Oy:n toimesta.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisprojekti käynnistettiin vuonna 2011 ja sille laadittiin projektiohjelma. Työ jakaantuu kehittämishankkeisiin ja laajempien täydennysrakentamiskohteiden toteuttamisen koordinoointiin. Kehittämistoimenpiteistä ensimmäisiä on ollut infopakettien koostaminen taloyhtiöille tonttien lisärakentamisen edistämiseksi. Aineistoa täydennetään tänä vuonna esimerkkikohteilla ja yhdessä Kiinteistöliiton kanssa laadittavalla ohjemateriaalilla. Lisäksi projektin puitteissa osallistutaan useisiin täydennysrakentamiseen liittyviin tutkimushankkeisiin. Toteuttamiskohteista merkittävimpiä ovat Alppikylän ja Ormuspellon asuntoalueet.

Täydennysrakentamisen edistämistä voi seurata internet-sivustolta

<http://www.uuttahelsinkia.fi/osiota/taydennysrakentaminen/>

Kokouksessa kuullaan aluerakentamispäällikkö Kyösti Oasmaan esitys tilannekatsauksesta

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Kyösti Oasmaa, aluerakentamispäällikkö, puhelin: 310 25957
[kyosti.oasmaa\(a\)hel.fi](mailto:kyosti.oasmaa(a)hel.fi)



07.05.2012

Kaupunginhallitus

Risto Rautava
puheenjohtaja

Maria Nyfors
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Moisio

Jan D. Oker-Blom

Sirpa Asko-Seljavaara

Tarja Kantola

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 15.05.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Maria Nyfors
hallintosihteeri

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



07.05.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 548, 550 - 558, 560 - 564 ja 566 - 569 §:t

Päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 549 §

Päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 559 ja 565 §:t

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



07.05.2012

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.