



06.08.2012

Kokousaika 06.08.2012 16:00 - 16:57

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Bryggare, Arto	1. varapuheenjohtaja
Ylikahri, Ville	2. varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Hakola, Juha	
Halla-aho, Jussi	
Helistö, Kimmo	
Kantola, Tarja	
Moisio, Elina	
Ojala, Outi	
Oker-Blom, Jan D	
Pajamäki, Osku	
Rauhamäki, Tatu	
Rissanen, Laura	
Sumuvuori, Johanna	

Muut

Krohn, Minerva	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Pajunen, Jussi	kaupunginjohtaja
Sauri, Pekka	apulaiskaupunginjohtaja
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Viljanen, Ritva	apulaiskaupunginjohtaja
Korhonen, Tapio	rahoitusjohtaja
Summanen, Juha	osastopäällikkö
Tulensalo, Hannu	henkilöstöjohtaja
Pennanen, Sari-Anna	vs. johtava kaupunginasiamies
Waronen, Eero	viestintäpäällikkö
Peltonen, Antti	vs. päätösvalmisteluyksikön päällikkö
	poistui 16:30, poissa: 813 - 834 §:t
Hari, Olli	kaupunginsihteer
Härmälä, Timo	kaupunginsihteer
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteer
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteer
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteer
Sippola-Alho, Tanja	kaupunginsihteer



06.08.2012

Vallittu, Anja
Saarinen, Erja
Rämö, Suvi
Villeneuve, Anna

kaupunginsihteeri
apulaiskaupunginsihteeri
hallintosihteeri
vs. hallintosihteeri



06.08.2012

§	Asia
796	Kj/1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
797	Kj/2 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
798	Kj/1 V Kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen valinta
799	Kj/2 V Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta
800	Kaj/1 V Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6 ja 12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (arvokkaat porrashuoneet) asemakaavan muuttaminen (nro 12060)
801	Kaj/2 V Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan hyväksyminen (nro 11870)
802	Kaj/3 V Pukinmäen tontin 37026/3 asemakaavan muuttaminen (nro 11977)
803	Kaj/4 V Luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
804	Kaj/5 V Kiinteistöjen ostaminen Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta Senaatti-kiinteistöiltä
805	Kaj/6 V Vesalan yläasteen koulun peruskorjauksen hankesuunnitelma
806	Kaj/7 V Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet
807	Kaj/8 V Vallilan asuinkerrostalo- ja yhteispihatonttien (tontit 22556/3 ja 4) vuokrausperusteet
808	Kaj/9 V Käpylän asuinkerrostalotontin (Vuoritalo, tontti 25/802/1) vuokrausperusteet
809	Kaj/10 V Käpylän asuinkerrostalotonttien (tontit 25/878/6-8) vuokrausperusteet
810	Kaj/11 V Oulunkylän asuntotontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet
811	Kaj/12 V Viikinmäen asuntotontin (tontti 36110/12) vuokrausperusteet
812	Kaj/13 V Mellunkylän Kivikon tonttien 47352/1-3 ja 47353/1-3 vuokrausperusteet
813	Kj/3 Kuuden suurimman kaupungin luottamushenkilötapaaminen Vantaalla 11.-12.9.2012
814	Kj/4 Länsisataman laituripaikan muutostöiden perustamissuunnitelma



06.08.2012

815	Kj/5	Vaalilautakuntien asettaminen vuoden 2012 kunnallisvaaleja varten
816	Kj/6	Lähiörahostosta vuonna 2012 rahoitettavat hankkeet
817	Kj/7	Lainan myöntäminen Oy Helsingin Yhteiskoulu ja Reaalilukiolle
818	Kj/8	Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k.)
819	Kj/9	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
820	Kj/10	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
821	Ryj/1	Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistaminen 2013-2017
822	Kaj/1	Lausunnon antaminen Uudenmaan liitolle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta
823	Kaj/2	Helsingin kaupungin lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
824	Kaj/3	Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa (tontti 31011/1)
825	Kaj/4	Maankäyttösopimukset Herttoniemen niin sanotun Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotukseen liittyen (tontit 43051/12-16)
826	Kaj/5	Suunnitteluvaraus Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle (Ruskeasuo, Laakso)
827	Kaj/6	Liiketontin varaaminen Jakomäestä Ruokakesko Oy:lle (tontti 41220/2)
828	Kaj/7	Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin avoimen viran väliaikainen hoitaminen
829	Kaj/8	Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Itäkatu 1 a)
830	Kaj/9	Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Ruotsinsalmentie 14)
831	Kaj/10	Poikkeamishakemus (Mellunkylä, tontti 284/9)
832	Kaj/11	Väliaikaiset sijoituspaikat asuntolaivoille
833	Kaj/12	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
834	Sj/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



06.08.2012

Kj/1

§ 796

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Moision (varalla Bryggare) ja Kantolan (varalla Halla-aho) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Moision (varalla Bryggare) ja Kantolan (varalla Halla-aho) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen



06.08.2012

Kj/2

§ 797

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



06.08.2012

Kj/1

§ 798

V Kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen valinta

HEL 2012-008422 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Niina Puustisen eronpyyntö

Otteet

Ote

Päätöksessä mainitut

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta



06.08.2012

Kj/1

2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Niina Puustinen (PS) pyytää 30.3.2012 vapautusta kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.8.2009 (asia 5) Niina Puustisen Martti Holmströmin henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Niina Puustisen eronpyyntö

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Tiedoksi

Kaupunginmuseon johtokunta
Taloushallintopalvelu-liikelaitos



06.08.2012

Kj/2

§ 799

V Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta

HEL 2012-004136 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Juho Romakkaniemen eronpyyntö

Otteet

Ote

Päätöksessä mainitut

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta



06.08.2012

Kj/2

2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Juho Romakkaniemi (Kok.) pyytää 4.6.2012 vapautusta kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.10.2011 (asia 3) Juho Romakkaniemen Tatu Rauhamäen henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Juho Romakkaniemen eronpyyntö

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Tiedoksi

Taloushallintopalvelu-liikelaitos

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



06.08.2012

Kaj/1

§ 800

V Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6 ja 12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (arvokkaat porrashuoneet) asemakaavan muuttaminen (nro 12060)

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Kslk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Valokuvia
- 4 Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

2 muistutuksentekijää

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

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 mielipiteen esittäjä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tonttien nro 6 ja 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12060 mukaisena.

Tiivistelmä

Käsitellessään Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että siinä sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen edellä mainitun päätöksen mukaisesti.

Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisten arvojen inventointi 2003 osoitti joidenkin porrashuoneiden erityisen merkittävyyden. Niiden arvojen säilymiseksi Kruununhaan yhdeksän tonttia asetettiin rakennuskieltoon keväällä 2004 asemakaavan tarkistamista varten. Päättäessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus ilman että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja turmellaan.

Rakennukset on voimassa olevissa asemakaavoissa yhtä lukuun ottamatta suojeltu katujulkisivujen ja vesikattojen osalta.

Asemakaavan muutoksen pohjana on ollut vuonna 2003 tehty inventointi ja kesällä 2008 laadittu hissien rakentamista koskeva selvitys.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä.



Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Kaupunginhallituksen asettaman tavoitteen mukaisesti hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla että, arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 38 195 k-m².

Esittelijä

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Käsitellessään 26.9.2002 hissien rakentamista Pohjoisranta 10:een kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyössä kaupungin museon kanssa laatimaan inventoinnin Kruununhaan rakennustaiteellisesti arvokkaista porrashuoneista. Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti selvityksen, joka valmistui vuonna 2003 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi).

Kaupunginhallituksen päätöksen (12.5.2008) mukaisesti kaupunkisuunnitteluvirasto teetti kesällä 2008 selvityksen (Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, Arkkitehdit SAFA, Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin), jossa tutkittiin hissien rakentamismahdollisuus rakennuskiellossa olevilla tonteilla sijaitseviin kerrostaloihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2009 asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 (päiväty 3.12.2009) hyväksymistä, jossa suojeltiin arvokkaat porrashuoneet ja esitettiin hissien rakentamistavat siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät.



Hissin rakentaminen ei ollut mahdollista 28 porrashuonetilaan, jotka oli edellä mainitun inventoinnin perusteella nimetty arvokkaiksi. Kaikkiin taloihin sai hissien rakentaa muualle, joko rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa katsottuihin porrashuoneisiin tai niiden yhteyteenkään ei saanut rakentaa hissiä vaan se tuli sijoittaa muualle rakennukseen. Määräys koski tontin 15/4 yhtä ja tontin 19/2 kahta porrashuonetta. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissien rakentaminen edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 lähettää 3.12.2009 päivätyn ja 7.10.2010 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät muistutukset, kirjeet ja lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa lausuntojen johdosta asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

- Suojelumääräykseen sr-1 lisättiin lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."
- Tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen lisättiin, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

Suoritettuna äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara)–4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Jäsen Männistö jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien toteuttaminen on aina mahdollista.

Hissi tulee voida toteuttaa joko porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan vähintään toinen yllä mainituista vaihtoehtoista."

Muut suunnitelmat ja päätökset

Käsitellessään asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että siinä sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli



se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Käsitellessään kannanottoa muistutuksiin kaupunginhallitus päätti todeta, että vastauksen antaminen raukeaa kaavan palautuksen johdosta.

Ehdotuksen nro 12060 valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti. Myös porrashuoneita koskevia muita asemakaavamääräyksiä on tarkistettu vastaamaan kyseistä päätöstä. Muilta osin ehdotus on aiemmin valmistellun ehdotuksen nro 11944 kaltainen.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava, asemakaavat ja rakennuskiellot

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumiseen ja toimitiloja varten varattua aluetta. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tonteilla voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1836 (tontti 11/6), 1978 (tontit 21/1, 22/6 ja 23/10) ja 1980 (tontit 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 ja 19/2). Vanhimmassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. Vuonna 1978 vahvistetussa asemakaavassa on suojelumerkintä s0 ja vuonna 1980 vahvistetussa asemakaavassa suojelumerkintä s. Niiden mukaan rakennusten katujulkisivut ja vesikatot on suojeltu. Suojelu ei koske sisätiloja.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan tarkistamista varten. Päättyessään rakennuskiellon jatkamisesta 12.5.2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

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



Kruununhaan kaupunginosa kuului aiemmin valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevaan inventointilistaan (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, ympäristöministeriö, 1993). Vuonna 2010 voimaan tulleeseen uuteen inventointiin (RKY 2009) Kruununhaka ei enää kokonaisuudessaan sisälly.

Helsingin historiallinen keskusta sijaitsi Kruununhaan kaupunginosassa. Kaupunki siirrettiin sinne 1600-luvun puolivälin tienoilla Vantaanjoen suulta. Kruununhaan nykyinen kaupunkirakenne perustuu J. A. Ehrenströmin vuosina 1812 ja 1817 laatimiin asemakaavoihin. Tiiviisti rakennetun kivi kaupunginosan rakennuskanta on pääosin 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta. Alueen ilme on säilynyt yhtenäisenä. Kruununhaan rakennuskannasta suuri osa on suojeltu asemakaavalla. Suojelumääräys rajoittuu yleensä katujulkisivuun ja vesikattoon.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä, muun muassa Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä taitavia rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson.

Suojelukohteet

Tausta

Kruununhaan porrashuoneita ja hissien rakentamista koskeva hanke sai alkunsa vuonna 2002 tapauksesta, jossa erääseen Kruununhaan taloyhtiöön (Pohjoisranta 10) haluttiin rakentaa hissi. Kyseinen asuintalo on erityisen arvokas kokonaistaideteos vuodelta 1899 ja sen porrashuone poikkeuksellisen hyvin alkuperäisasussaan säilynyt. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennus on suojeltu, mutta tuon ajan kaavoille tyypillisesti vain katujulkisivujensa ja vesikattonsa osalta. Hissisuunnitelma oli sinänsä laadukas, mutta tässä ympäristössä väärä ratkaisu. Uusi hissi olisi rikkonut pahasti eheämuotoisen porrashuoneen ja ollut täysin vieras elementti ilmeeltään ja yksityiskohdiltaan yhtenäisessä tilassa. Museoviranomaiset ja muut suojeleasantuntijat pitivät hissisuunnitelmaa soveltumattomana.

Tästä seurasi, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kehotuksesta kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo ryhtyivät selvittämään, olisiko Kruununhaassa muitakin yhtä arvokkaita porrashuoneita. Oli tarpeen muodostaa kokonaiskäsitys asiasta, jotta kulttuurihistoriallisesti merkittävät porrashuoneet saataisiin suojelun piiriin ja jotta osattaisiin varautua vastaaviin hissihankkeisiin.



Porrashuoneiden kulttuurihistorialliset arvot / inventointi vuonna 2003

Inventoinnissa käytiin läpi Kruununhaan yli kaksikerroksisten asuintalojen hissittömät porrashuoneet, yhteensä 189 porrashuonetta, jotka sijaitsevat pääosin 1800- ja 1900-luvun vaihteen molemmin puolin rakennetuissa taloissa. Aikakaudelle oli tyypillistä, että talon asukkaiden yhteisen sisätilan suunnitteluun panostettiin erityisesti.

Porrashuoneet kertovat arkkitehtuurin tyylikausien vaihtumisesta. Vanhimmat 1800-luvun puolivälin tienoilla rakennetut hyvin säilyneet porrashuoneet ovat harvinaisia ja jo sinänsä suojelun arvoisia. Uusrenessanssiportaikot ovat runsaasti detaljoituja eheitä kokonaisuuksia. Jugend-ajan porrashuoneet ovat tilallisesti kiehtovia ja täynnä taidokkaita huolellisesti mietittyjä yksityiskohtia. Vain jokunen tutkituista porrashuoneista edustaa 1920-luvun jälkeistä aikaa. Muutamissa porrashuoneissa on uudempia kerrostumia eri korjausvaiheiden jäljiltä, joissain tapauksissa laadukkaitakin.

Portaikoista näkyy myös kunkin ajan rakennustekninen kehitysvaihe, kun vanhimmista massiivisista muuratuista rakenteista ja holvauksista siirryttiin vähitellen teräs- ja rautarakenteisiin ja viimeiseksi teräsbetoniin.

Porrashuoneet kertovat myös menneiden aikojen yhteiskuntajärjestyksestä ja sosiaaliluokkien keskinäisestä hierarkiasta esimerkiksi siten, että herrasväen portaikko ja piianportaat ovat mitoitukseltaan ja ilmeeltään erilaiset.

Inventoinnissa läpikäytyt porrashuoneet arvioitiin ja jaettiin kolmeen luokkaan, joista ylin luokka vielä kolmeen ryhmään (1+, 1, 1-, 2 ja 3) niiden eri ominaisuuksia tutkien ja niiden arvoja punniten. Porrashuoneet arvioitiin myös sen mukaan, miten suositeltavaa hissien rakentaminen niihin olisi. Luokkaan 3 luettuihin porrashuoneisiin hissi voitaisiin rakentaa, luokan 2 porrashuoneisiin hissien rakentamiseen tulisi suhtautua suurella varovaisuudella, luokkaan 1 (1+, 1 ja 1-) hissien rakentaminen ei olisi suotavaa.

Tontit, joilla on kaikkein korkeimman 1+ -luokituksen saaneita porrashuoneita, yhteensä yhdeksän tonttia, asetettiin rakennuskieltoon (17.5.2004).

Hissien rakentaminen / selvitys vuonna 2008

Koska tiedettiin, että joissakin rakennuskieltoon asetetuissa taloissa oli hissien rakentamissuunnitelmia, haluttiin ennen kaavan laatimista selvittää hissien rakentamistapoja, joissa kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät. Myös kaupunginhallitus edellytti tällaisen selvityksen laatimista ehtona rakennuskiellon jatkamiselle keväällä 2008.



Selvitystyö perustuu luonnosmaiseen tarkasteluun, valmiisiin hissisuunnitelmiin ei tähdätty. Selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot.

Selvitys osoitti, että koska kaikki porrashuoneet, yhdessä talossakin, ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. Vaihtoehtoiksi tässä työssä osoittautuivat erilaiset variaatiot rungon ulkopuolisesta hissistä ja hissien sijoittaminen rungon sisään muualle kuin kaikkein arvokkaimpaan porrashuonetilaan.

Hyvä ratkaisumalli on uuden rakenteen sijoittaminen rakennuksen rungon ulkopuolelle, sisäpihan puolelle, mikäli piha on riittävän tilava ja mikäli ratkaisulla ei tarvella rakennustaiteellisia arvoja. Tässä ratkaisussa porrashuoneeseen ei juuri tarvitse kajota, tarvitaan vain hissien oviaukko.

Toiseksi onnistuneeksi ratkaisuksi selvityksessä osoittautui hissien sijoittaminen porrashuoneen yhteydessä olevaan aputilaan kuten varastoon tai vanhoista kerrostaloista joskus löytyvän entisen halkohissin paikalle tai muuhun toissijaiseen tilaan. Läheskään kaikissa tutkituissa tapauksissa ylimääräistä porrashuoneeseen liittyvää tilaa ei kuitenkaan ole. Vastaavasti yhtä hyvä ratkaisu arvokkaan porrashuoneen kannalta on silloin tilan ottaminen asunnoista. Tämä edellyttää tietysti asukkaiden myönteistä suhtautumista. Ratkaisu vaatii riittävien aputilojen olemassaoloa asunnoissa. Monet Kruununhaan asunnot ovatkin suuria. Niissä voi myös olla pääsisäänkäynnin lisäksi keittiösisäänkäynti, jonka yhteyteen hissi voitaisiin rakentaa.

Joissain tapauksissa hissi voidaan sijoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuoneen sijasta talon toisen, vähemmän arvokkaan porrashuoneen yhteyteen, yleensä sivu- tai keittiöporrashuoneeseen.

Tässä selvityksessä täyden esteettömyyden saavuttamista ei edellytetty vaan pidettiin riittävänä ratkaisuja, joissa joitakin porraskaskelmia jäisi noustavaksi. Näin on tapauksissa, kun hissillä päästään kerrosten välitasolle ja asuntoihin joudutaan nousemaan puoli kerrosta. Toisaalta monissa kruununhakalaisissa taloissa on jo lähtökohtaisesti ratkaisemattomia tasoeroja. Usein rakennukseen sisään tultaessa on noustava korkeatkin portaat, jotta päästään mahdolliselle ensimmäiselle hissitasanteelle. Vaikka täysin esteetön hissivaihtoehto ei olisikaan mahdollinen eikä siten palvelisi vaikeimmin liikuntarajoitteisia henkilöitä, helpottaisi sellainen kuitenkin useimpien asukkaiden elämää.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä.



Tavoitteena on osoittaa mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Kaupunginhallituksen 10.1.2011 asettaman tavoitteen mukaisesti hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia, yhteensä yhdeksän kruunuhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Kaava mahdollistaa hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla.

Myös rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit sallitaan, jolloin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää.

Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissien rakentamista ei sallita.

Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonteilla 11/6, 14/6, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 on merkintä e, jonka mukaan rakennuslupa saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta. Mikäli erityiset syyt sitä vaativat, saa sosiaalisia palveluja sijoittaa myös muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Rakennusten ullakoille saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m² talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa. Kaavaehdotuksessa ei anneta määräyksiä ullakkotilojen asuinkäyttöön ottamisesta, sillä sitä koskevat periaatteet on määritelty ullakkorakentamisen alueellisissa



poikkeamispäätöksessä. Sen mukaan Kruununhaassa voidaan ullakoita ottaa asuinkäyttöön avaamalla uusia ikkuna-aukkoja merelle avautuvaa katunäkymää lukuun ottamatta niin katu- kuin sisäjulkisivujen puolelle. Katunäkymien sekä erityisesti aukoiden ja puistojen reunustoiden samoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee käyttää erityistä harkintaa.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevaan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa.

Kerrosala määritellään toteutuneen mukaisesti.

Suojelukohteet (sr-1)

Kaikkia tonteilla olevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mukaan ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osaa ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6, porrashuoneet A, B, C ja D
tontilla 14/6, porrashuoneet A, B ja X
tontilla 14/12, porrashuoneet B, C ja D
tontilla 15/4, porrashuoneet A, B, F ja G
tontilla 16/9, porrashuone A
tontilla 19/2, porrashuoneet A, B ja C
tontilla 21/1, porrashuoneet A ja B
tontilla 22/6, porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G
tontilla 23/10, porrashuone A.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja



kattopinnot, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissien rakentaminen

Hissin saa rakentaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Poikkeuksena edellä olevaan hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle. Kyseisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten sisäpihajulkisivut ovat arkkitehtonisesti siinä määrin laadukkaita ja hyvin alkuperäisasussaan säilyneitä, ettei hissien rakentamista pihalle voida sallia.

Hissiä varten saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissien saa rakentaa edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavaehdotuksen määräyksiä on muutettu seuraavasti:

Määräys:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa porrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai arvokkaiden porrashuoneiden historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

on korvattu määräyksellä:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Määräys:



Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa porrashuoneissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

on korvattu määräyksellä:

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Määräys:

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

on korvattu määräyksellä:

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

Määräys:

Arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

on korvattu määräyksellä:

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Määräys:



Arvokkaaseen porrashuoneeseen ei saa sijoittaa uutta hissiä vaan se on sijoitettava näistä asemakaavamääräyksistä ilmenevin tavoin.

on korvattu määräyksellä:

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Poistettut määräykset:

- Hissyä ei saa rakentaa tontilla 15/4 porrashuoneeseen B tai sen yhteyteen eikä tontilla 19/2 porrashuoneisiin B ja C tai niiden yhteyteen.

Tämä kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa todettuja, kokonaistaideteoksiksi luokiteltuja porrashuoneita koskeva määräys on poistettu, koska se on ristiriidassa kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen kanssa.

Pihat

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueiksi ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen. Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastiaille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

Maanalaiset tilat ja autopaikat

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Ne saa sijoittaa rakennusten kellarikerrokseen, autotalleihin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta. Maanalaisen autosäilytyspaikkojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot sekä antaa edellytykset saavutettavuuden parantamiseen.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin, mikäli se teknisesti on mahdollista. Tämä ratkaisu saattaa alentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneitten arvoa.

Asemakaavassa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös niin, että porrashuoneitten arvot voidaan säilyttää.

Suunnitteluvaiheet

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



Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 22.12.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.1.2009.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä viraston internetsivuilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa ensin 6.–22.5.2009, jonka jälkeen nähtävilläoloaika jatkettiin asukkaiden pyynnöstä 10.6.2009 saakka. Luonnosta koskevat asukastilaisuudet, joihin kuhunkin kutsuttiin kolme taloyhtiötä, järjestettiin 11., 12. ja 13.5.2009.

Porrashuoneita koskevan inventoinnin, hissiselvityksen sekä asemakaavan muutoksen laadinnan aikana on vuorovaikutukseen panostettu paljon. Inventointityön (2003) alkamisesta informoitiin ja työn valmistuttua tuloksista tiedotettiin taloyhtiöille. Inventoinnin pohjalta tehtiin myös suomen-, ruotsin- ja englanninkielinen lehtinen, jossa kerrottiin porrashuoneiden arvoista. Hissien rakentamista koskevasta selvityksestä (2008) lähetettiin samoin tiedotuskirje taloyhtiöille. Kaavahankkeen käynnistyessä pidetyssä yleisötilaisuudessa (tammikuu 2009) kerrottiin kaavan tavoitteista ja esiteltiin siihen liittyviä selvityksiä. Tammikuun tilaisuuden jälkeen kaavan laatijat tapasivat vielä erikseen kunkin taloyhtiön edustajia ja kuulivat yksityiskohtaisemmin heidän näkemyksiään. Kaavamutoksen luonnosvaiheessa talojen asukkaille järjestettyyn kolmeen tilaisuuteen (toukokuu 2009) kutsuttiin kuhunkin kerrallaan ne taloyhtiöt, joihin oli löydetty samankaltainen esimerkki hissiratkaisusta.

Asukkaiden kannanotot ovat jakautuneet varsin tasaisesti kulttuurihistoriallisia arvoja puolustaviin ja hissien rakentamista ajaviin. Asukastilaisuuksissa ja taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on punnittu tarkoin kaavaehdotusta laadittaessa.

Viranomaisyhteistyö

Työn aikaisemmassa vaiheessa 2003–2010 kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosluonnosta ja -ehdotusta nro 11944 koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

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



Kaavamuutoksen aikaisempaan valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 20 mielipidekirjettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 15 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Julkisen nähtävilläolon (22.1.–22.2.2010) yhteydessä ehdotuksesta jätettiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella lähetettiin 4 kirjettä, josta yksi on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi.

Muistutuksissa vaadittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaehdotusta koskeva päätös kumotaan. Muistuttajat vaativat myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Useissa muistutuksissa esitettiin, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita ja että kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja. Kaavasta aiheutuvat haitat tulisi korvata taloyhtiöille. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon asukkaiden mielipiteitä. Selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotus on laadittu, ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Muistutuksissa pidettiin hissien sijoittamista asuntovyöhykkeelle epärealistisena tavoitteena, myöskään pihojen turmeleminen hisseillä ei ole tarkoituksenmukaista. Monissa muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia, huoneistojen sisätiloja koskeva suojelumääräys ei ole hyväksyttävissä. Muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja että se on kaupungin kehittämisstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastainen. Lisäksi tuotiin esiin muun muassa pihojen järjestelyä koskevia näkökohtia. Toisaalta muistutuksissa myös todettiin, että kaavaehdotus on maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten mukainen ja sovittaa hyvin yhteen eri tavoitteet ja arvot ja että kaavaehdotusta on valmisteltu avoimesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen.

Muistutusten johdosta suojelumääräykseen sr-1 lisättiin väärinkäsitysten välttämiseksi lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."

Kirjeissä esitettiin edellä mainittujen näkökohtien lisäksi, että rakennuskielto romuttaa taloyhtiön suunnitelman rahoittaa kiinteistön korjauksia ullakkorakentamisella.

Oikaisuvaatimukseksi otsikoituun kirjeeseen on vastattu aiemmin. Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi (25.2.2010), että kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä



kunnallisvalitusta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti siten jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen.

Ehdotuksesta antoivat lausunnon kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja pidettiin sitä huolellisesti laadittuna. Lisäksi esitettiin paloturvallisuusnäkökohtiin liittyviä lisäyksiä kaavamääräyksiin. Yhdessä lausunnossa pidettiin ongelmallisena, että suojelutavoitteilla puututaan merkittävästi mahdollisuuksiin lisätä asuinrakennusten esteetöntä kulkua ja että mikäli kaavaratkaisuun päädyttäisiin, pitäisi selvittää suojelusta aiheutuvien lisäkustannusten korvaamista.

Lausuntojen johdosta tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen on lisätty, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti. Ehdotusta ei ole valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot on otettu ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöksiä ehdotuksesta nro 12060

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asiaa 9.6. ja 16.6.2011 ja päätti 16.6.2011 palauttaa 9.6.2011 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissien toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena. Esittelijä korjasi hissien rakentamista koskevien korvaavien määräysten toiseksi viimeistä määräystä (listan sivu 44a, toinen kappale) ensimmäisen lauseen lopun siten, että poistetaan sanat "tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana" ja korvataan sanalla "säilytetään".



Suoritetussa äänestyksessä jäsen Holopaisen palautusehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) - 3 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino). Varajäsen Simik oli poissa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja otti 27.6.2011 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.6.2011 (§ 241) tekemän päätöksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.10.2011 asemakaavan muutosehdotuksen (päiväty 9.6.2011) nro 12060 asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Ehdotuksen (nro 12060) nähtävillä olo, muistutukset, kirje ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on ollut julkisesti nähtävillä 7.10.–7.11.2011. Ehdotuksesta on tehty seitsemän muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutukset ja kirje

Suurin osa muistutuksista sisältää samoja asioita kuin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11944 tehdyt muistutukset. Useissa muistutuksissa esitetään, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita ja että kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja ja vaikeuttaa niiden myyntiä. Kaavasta aiheutuvat haitat tulisi korvata taloyhtiöille. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä. Selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotus on laadittu, ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Monissa muistutuksissa todetaan myös, että kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia. Muistutuksissa todetaan myös, että kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja että se on kaupungin kehittämisstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastainen. Lisäksi tuodaan esiin muun muassa pihojen järjestelyä koskevia näkökohtia. Lisäksi muistutuksissa todetaan, että suojelumääräykset ovat ristiriitaisia ja että hissejä ei tulisi sallia kaikkiin porrashuoneisiin.

Kirjeessä tuodaan esiin liikehuoneistojen asukkaille aiheuttama haitta.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia muistutusten johdosta.

Lausunnot



Pelastuslautakunnalla ja kiinteistölautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Rakennuslautakunta toteaa, että muutosehdotus suojelee asuinkiinteistöt riittävässä laajuudessa. Lautakunta esittää, että määräyksestä: "Hissit on rakennusteknisesti toteutettava siten, että ne mahdollisimman hyvin sopivat ympäristöönsä", jätetään pois sana "rakennusteknisesti".

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Uudenmaan ELY-keskus), Museoviraston ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnoissa esitetään, että ehdotus on ristiriidassa kaavalle asetettujen suojelutavoitteiden kanssa ja että se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön osalta. Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto ja kaupunginmuseon johtokunta eivät puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin 12.4.2012 ja siihen osallistuivat edustajat Uudenmaan ELY-keskuksesta, kaupunginmuseosta, hallintokeskuksesta, rakennusvalvontavirastosta ja kaupunkisuunnitteluvirastosta. Neuvottelussa tuotiin esiin viranomaisten lausunnoissaan esittämät kannanotot. Lisäksi keskusteltiin muistutusten ja lausuntojen huomioon ottamisesta kaavan valmistelussa. Neuvottelussa esitettiin, että asemakaavan muutosehdotukseen lisätään määräys: Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista a lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin. Raportissa esitetään lisäksi tiivistelmä viranomaisneuvottelusta.

Asunto Oy Meritullinkatu 12:n poikkeamishakemus

Asunto Oy Meritullinkatu 12 :n poikkeamishakemus (jättöpäivämäärä 20.11.2007) koskee hissien rakentamista kolmeen porrashuoneeseen poiketen rakennuskiellosta. Hakija on perustellut hakemustaan esteettömyyden parantamisella taloyhtiössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston asiaa koskevan lausunnon. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoi lausunnossaan, että haettu toimenpide on asemakaavan muutosehdotuksen (nro 11944) suojelua ja hissien rakentamista koskevien määräysten vastainen. Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja



rakennuslain edellyttämää erityistä syytä. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puoltanut hakemusta.

Poikkeamishakemus on ollut kaupunginhallituksen esityslistalla viimeksi 17.1.2011. Esittelijän peruutettua ehdotuksensa asia poistettiin esityslistalta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut hakemuksesta kielteisen päätöksen 17.3.2011. Perusteluinaan ELY-keskus ilmoittaa, että asemakaavaehdotuksessa arvokkaiksi porrashuoneiksi esitetyt porrashuoneet ovat niin arvokkaat, että ELY-keskus ottaa harkittavaksi niiden suojelun rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, mikäli niitä ei suojella asemakaavoituksen keinoin. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen yhteydessä tutkittaviin seikkoihin kuuluvien suojelumerkintöjen ja -määräysten laadinnan ollessa kesken, ei rakennuskiellosta poikkeamiselle ole perusteita.

Meritullinkatu 12:n asukas osoitti eduskunnan oikeusasiamiehelle 18.10.2011 ja 11.1.2012 päivätyt kantelukirjoitukset (dnro 3811/4/11). Kantelukirjoituksissa arvosteltiin kaupunkisuunnitteluviraston menettelyä vireillä olevan asemakaavan muutoksen nro 12060 yhteydessä sekä kyseiseen asemakaavan muutokseen liittyvää rakennuskieltoa. Lisäksi kantelussa arvosteltiin kaupunkisuunnitteluvirastoa Asunto Oy Meritullinkatu 12:n tonttia koskevan poikkeamishakemuksen käsittelyn viivästymisestä.

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia ilmoitti 22.3.2012 (HEL 2012-005610), että edellä mainitun kantelun enempi käsittely on päättynyt asianosaisen peruttua kantelunsa 17.3.2012 päivätyllä kirjeellään. Ilmoitukseen liitettyssä vastauksessa kanteluun todetaan, että kanteluasian esittelijä on ollut yhteydessä puhelimitse kaupunkisuunnitteluviraston edustajiin.

Asemakaavakarttaan tehty muutos

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta on asemakaavan muutosehdotukseen lisätty seuraava määräys:

- "Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Khs toteaa lopuksi, että kysymyksessä on ollut poikkeuksellisen pitkäaikainen ja erittäin vaikeita ristiriitoja sisältänyt kaavoitusprosessi. Pääasiallinen ongelma kiteytyy siihen, voidaanko alun perin hissittömiksi suunniteltuja porrashuoneita muuttaa hissillisiksi ja



esteettömiksi nykyajan asumistarpeita vastaavalla tavalla menettämättä samalla peruuttamattomasti joitakin erittäin arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja helsinkiläisessä rakennusperinteessä. Kaupunginhallitus on lopulta päätenyt harkinnassaan siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista ei arvokkaimpiinkaan porrashuoneisiin kokonaan kielletä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat laadulliset kriteerit ja edellytetään museoviranomaisten myötävaikutusta niitä koskevissa rakennushankkeissa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Ksk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Valokuvia
- 4 Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

2 muistutuksentekijää

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

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



06.08.2012

Kaj/1

1 mielipiteen esittäjä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2012 § 197

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Ksv 0806_1, karttaruutu H3/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun 1. kaupunginosan (Kruununhaka) tontteja 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta tehty muutos

- asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys:
"Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin ja saapuneeseen kirjeeseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

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



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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 685

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruununhaan porrashuoneistoja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12060 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen näkökohdat rakennusten suojelutavoitteisiin. Ongelmaksi aikaisemmassa kaavaversiossa (nro 11944) muodostunut suojelutavoitteilla perusteltu merkittävä puuttuminen asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua on oleellisesti ratkaistu asemakaavamääräyksiä tarkentamalla.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 13.12.2011 § 83

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös



Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut aiemmasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11944 (30.3.2010). Kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Uusi kaavaehdotus ei siten suojele yhtä perusteellisesti arvokkaita porrashuoneita kuin aiempi ehdotus.

Kruununhaan nykyiset asemakaavat kaavoitettavilla tonteilla ovat vanhentuneita rakennussuojelun näkökulmasta, sillä ne eivät mahdollista arvokkaimpien porrashuoneiden suojelua vaan kaavamääräykset koskevat vain rakennusten julkisivuja. Koska kyseessä ovat jopa valtakunnallisessa mittakaavassa erityisen hienot porrashuoneet, joilla on erityisiä rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja, tulee niiden sisätilojen alkuperäisten tai alkuperäistä vastaavien piirteiden säilyminen turvata.

Porrashuoneet muodostavat asuinkerrostaloissa tärkeän siirtymistilan kadun ja kodin, julkisen ja yksityisen tilan välillä. Ne kertovat talon rakentamisajankohdan asumistavasta, arkkitehtuurivirtauksista ja tekniikan kehittymisestä. Porrashuoneet suunniteltiin aikoinaan huolellisesti, sillä ne olivat kävijän ensimmäinen mielikuva rakennuksesta. Usein porrashuone oli osa kokonaistaideteosta, jossa kaikki yksityiskohdat oli suunniteltu yhdenmukaisesti. Rakenteet, väritys, koristelut, sekä mm. valaisimet ja porraskaiteet oli huolella suunniteltu ja toteutettu usein käsityönä. Pääportaikko oli ilmeeltään edustavin ja koristeellisin, sivuportaat tai keittiöporras sen sijaan vaatimattomampi. Jälkimmäiset ovat kuitenkin arvokkaita kulttuuri- ja sosiaalishistorian kannalta eikä niihin siten voida itsestään selvästi sijoittaa esimerkiksi hissiä.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä: Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Grahn, Hedman & Wasastjerna, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä tunnettuja rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson. Kruununhaan porrashuoneet edustavat aikansa tyyli-ihanteita uusrenessanssista myöhäisjugendiin.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta, sillä hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin Kruununhaan kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen



arvokkaimmaksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaehdotuksessa on myös karsittu suojelumääräyksiä porrashuoneiden korjaus- ja muutostöiden osalta. Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 perustuu kahden asiantuntijaselvityksen tuloksiin. Ehdotus ei kuitenkaan huomio riittäväällä tavalla asiantuntijatyötä, jota on kaavatyön pohjaksi tehty.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksella on merkittävä ennakkotapauksen luonne Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden säilymisen ja vaalimisen suhteen eikä siten puolla sen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 22.11.2011 § 134

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa (nro12060) ei ole oleellisia muutoksia pelastustoimen kannalta vanhaan muutosehdotukseen (nro 11944) verrattuna. Lautakunnalla ei ole lisättävää 9.3.2010 antamaansa lausuntoon koskien Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Tiedoksi Kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi



Kaupunginhallitus 03.10.2011 § 876

Pöydälle 26.9.2011

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyyn piirustuksen nro 12060 mukaisen 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tontin nro 6, korttelin nro 14 tontin nro 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Käsittely

03.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Moisio Elina: Palautusehdotus: khs palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissien toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Kannattajat: Pajamäki Osku

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Palautusehdotus: khs palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissien toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Arto Bryggare, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Tarja Kantola, Outi Ojala, Jan Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen



Ei-äännet: 4

Elina Moisio, Osku Pajamäki, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

26.09.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



§ 801

V Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan hyväksyminen (nro 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

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 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Malminkartanon pohjoisosassa ja rajoittuu Vantaan kaupungin Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Eteläpuolelle jää Malminkartanon täyttömäki. Kaakkoispuolella ovat Malminkartanon Naapuripellontien korttelialueet. Se on osa Espoon, Helsingin ja Vantaan seudullista projektialuetta, nk. Kuninkaankolmion aluetta, jota mahdollisesti tulevaisuudessa yhdistää nk. Kehä II:n jatke Vihdintieltä Hämeenlinnan väylälle.

Asemakaava mahdollistaa noin 1 600 asukkaan tiiviin, puurakentamiseen ja ekologisen rakentamisen periaatteisiin perustuvan "kaupunkikylän" rakentamisen Honkasuolle. Kokonaiskerrosalasta (64 928 m²) on asuinkerrosalaa 63 428 m². Alueelle tulee monipuolinen rakennuskanta omakotitaloista kaupunkipientaloihin, rivitaloista yhtiömuotoisiin erillistaloihin ja pienkerrostaloihin. Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä.

Alueelle rakennetaan päiväkotia ja tilat peruskoulun alaluokille. Asuntorakennusten pohjakerroksiin osoitetaan liike- ja työtiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä sekä elävöittävät katukuvaa. Alueen sydän on kalliokumpareen ympärille kiertyvä niittypuisto palstaviljelyalueineen, pelikenttineen ja leikkipaikkoineen. Pienempiä korttelipuistikkoja on rakentamisen lomassa. Honkasuon länsireunan metsittyneelle turvesuolle rakennetaan seudullisesti merkittävä virkistysreitti etelästä pohjoiseen.

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisempi päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.2.2006 Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden ympäristön maankäytön suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.



Lähtökohdat

Maakuntakaava, yleiskaava ja rakennuskiellot

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolle on lisäksi on merkitty etelä-pohjois-suuntainen viheryhteystarve. Alueella tulee varautua moottoriväylän rakentamiseen Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle, osittain tunnelissa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuinalueita ja virkistysaluetta. Yleiskaavakartalla esiintyy myös tunneliin osoitettu pääkatu eli Kehä II:n jatke Vihdintieltä itään, mutta siihen liitetyn indeksin mukaan yleiskaavan hyväksymispäätös ei koske tätä pääkatumerkintää välillä Vihdintie–Hämeenlinnanväylä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Muut suunnitelmat

Uudenmaan tiepiiri on laatinut suunnitelmia Kehä II:n jatkamisesta välillä Turuntie–Hämeenlinnanväylä. Ympäristövaikutusten arviointi ja alustava yleissuunnitelma valmistuivat vuonna 2002. Myös yleissuunnitelma on valmistunut.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on teetetty aluetta koskevia maisemallisia suunnitelmia. Laajempaa kokonaisuutta koskeva ”Honkasuo–Malminkartano–Kuninkaantammi, viheraluerakenteen ideasuunnitelma” on valmistunut vuonna 2005 ja Honkasuon ja Malminkartanonhuipun maisemanhoitosuunnitelma vuonna 2006. Kuninkaankolmio - projekti on tehnyt yhteistä suunnittelua alueella ja yhdessä Aalto-yliopiston ja Culminatumin kanssa alueelle on valmisteltu puurakentamisen pilottikohteita.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on avoin niitty ja metsää. Länsiosassa on ojitettu ja metsittynyt turvesuo ja eteläosassa kalliainen, metsäinen pohjoisrinne. Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on vilkkaassa virkistyskäytössä olevaa metsä- ja kallioaluetta polkuineen sekä Malminkartanon asuinkortteleita. Parinsadan metrin päässä sijaitsevat Malminkartanon täyttömäki ja Vihdintien varressa Konalan teollisuusalue.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta kevyen liikenteen reittejä. Vantaan rajaa pitkin kaakkoon ja suunnittelualan poikki etelään on rakennettu päällystetty kävely- ja pyörätie, jonka vieressä kulkee maakaasuputki. Kaava-alueen eteläosassa pohjoisrinteessä kulkee ulkoilutie idästä länteen. Naapurustossa ovat pohjoisessa Myyrmäen kerrostalokorttelit sekä Metropolian ammattikorkeakoulu. Rajatorpantien pohjoispuolella on Myyrmäen urheilupuisto hallirakennuksineen. Malminkartanon lähimmissä kortteleissa on yhtiömuotoisia, 1–2-kerroksisia pientaloja.

Palvelut

Honkasuon alue sijaitsee kiinni Myyrmäen aluekeskuksessa, jossa on erinomaiset kaupalliset palvelut. Matkaa aluekeskuksen ytimeen on vain noin puoli kilometriä. Kaupallisten palvelujen lisäksi alueella on monipuoliset julkiset, kulttuuri- ja urheilupalvelut. Päivittäistavarakauppoja on kilometrin säteellä myös Vapaalassa sekä Malminkartanossa. Pihkapuiston leikkipuisto on lähietäisyydellä.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsireunan rahkasammalkohosuo on todettu ympäristökeskuksen inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Suota on ojitettu turpeen noston yhteydessä noin 50 vuotta sitten, minkä tuloksena suo on metsittynyt. Suon keskiosassa korkeimmalla kohdalla kasvaa mäntyjä ja reunoilla kuusivaltaista metsää. Kenttäkerroksen kasveja ovat suolle tyypilliset varvut, kuten suopursu ja juolukka. Metsän pohjalla on suokasvillisuutta varpuineen, sammalineen ja suopursuineen.

Honkasuon länsireuna liittyy Helsingin läntiseen vihersormeen. Koko suunnittelualue metsineen ja niittyineen on linnustolle merkittävä paikallisella tasolla. Niitty on asukashavaintojen mukaan myös hyvä perhosniitty. Kaava-alueen eteläreunassa on pohjoiseen viettävä kallioinen rinne ja monimuotoista, vilkkaassa ulkoilukäytössä olevaa metsää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on vain vähän rakennettua teknistä huoltoa. Keskivaiheille sijoittuvan ulkoilutien alla on kaasu-, kaukolämpö-, sähkö- ja viestiliikennejohtoja. Alueen kaakkoisreunassa on 110 kV:n sähkölinja.

Maaperä



Kaava-alueella maaperä on vaihteleva. Etelä- ja itäosassa on kallioista kitkamaata, keskiosassa ja pohjoisessa savikkoa sekä lännessä turpeista rahkasuota, jossa turpeen paksuus on 2,5–4 metriä. Maanpinnan korkeus on tasossa +28 ... +35. Pohjavesi on maanpinnan tasossa.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 mukaan liikenteen aiheuttama melutaso alueella on selvästi alle melutason ulko-ohjearvojen. Vantaan kaupungin puolella sijaitsevan Rajatorpantien liikenne aiheuttaa lähiympäristöönsä melua. Rajatorpantien liikennemäärä Honkasuon kohdalla on nykyisin noin 20 000 ajoneuvoa/vrk. Rajatorpantien liikennemäärän ennustetaan kuitenkin pienenevän tulevaisuudessa.

Kaava-alueen ulkopuolella, noin 200 metrin päässä suunnitelluista asuinrakennuksista lounaaseen on määräajan voimassa olevat ympäristöluvut betoni- ja asfalttiasemille.

Tavoitteet

Tavoitteena on, että Malminkartanon Honkasuolle, aluekeskuksen ja kahden juna-aseman tuntumaan syntyy persoonallinen, tiivis kaupunkikylä noin 1 600 asukkaalle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilu ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta lähtökohdiltaan vaikealle alueelle ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuo kuuluu Helsingin, Vantaan ja Espoon yhteiseen maankäytön ja palveluiden kehittämisvyöhykkeeseen ”Kuninkaankolmioon”, sen rakentaminen yhdistää Malminkartanon Myyrmäen aluekeskukseen. Tavoitteena alueella on, että kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkiset palvelut ja joukkoliikenne ovat käytettävissä kuntarajasta riippumatta, ja ne suunnitellaan yhteistyössä. Honkasuon katuverkko on pyritty suunnittelemaan siten, että alueelta on hyvät yhteydet sekä Malminkartanoon että Myyrmäkeen, mutta haitallista läpiajoa ei synny.

Tavoitteena ovat myös sujuvat kävelyreitit ja työmatka- ja asiointipyöräilyn tukeminen sekä seudullisten viheryhteyksien ja paikallisen luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Asemakaavaehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

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



Yleiskaavan mukaisesti Honkasuo on suunniteltu pientalovaltaisiksi, mutta urbaanin tiiviiksi ja rakennustyypeiltään monipuoliseksi asuinalueeksi. Tehokas rakentaminen on perusteltua, koska Myyrmäen aluekeskukseen ja sen palvelukeskittymään on vain noin puolen kilometrin matka. Honkasuolle rakennetaan kylätalo, johon tulee päiväkotia ja tiloja peruskoululle. Rakennuksen käyttö iltaisin ja loma-aikoina asukkaiden yhteistiloina mahdollistaa monipuolista yhteistoimintaa alueella.

Honkasuolla on itsenäinen identiteetti. Kaupunkikylällä on selkeät rajat ja oma kyläkeskus. Korttelirakenne kiertyy keskipuiston ympärille. Kytkeytetyt pientalot ja rivitalot reunustavat aluetta kaareutuen rinteiden käyrille ja suon laitaan. Honkasuo varataan puurakentamiselle. Pääkadun varressa asuntorakennusten pohjakerrokseen osoitetaan liiketiloja ja työtiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä.

"Kuninkaankolmion" alueelle kolmen kunnan rajavyöhykkeelle rakennetaan tulevana vuosina asuntoja noin 14 000 uudelle asukkaalle. Kun rakentamaton alue supistuu, kasvaa virkistysalueina säilyvien alueiden merkitys ja käyttöaste. Honkasuolle on laadittu ideasuunnitelma viheralueiden kehittämiseksi. Asuinalueen keskeiseksi puistiksi on osoitettu entisen Honkasuon (Hongasmossa) talon pihapiiri ja sitä ympäröivä niitty. Hienot avokalliot ja muistumat alueen paikallishistoriasta on pyritty säästämään viheralueilla korttelialueiden välissä. Länsiosassa säilytettävän suon ja korttelialueiden väliin on suunniteltu perustettavaksi suopuisto.

Välittömästi nyt kaavoitettavan alueen eteläpuolelle tullaan jatkossa laatimaan asemakaava, joka käsittää Malminkartanon täyttömäen sekä sen pohjoispuolisen kalliometsän laajan virkistysaluekokonaisuuden. Honkasuolta tulee olemaan viheryhteys myös pohjoiseen Myyrmäen urheilupuistoon sekä etelään Mätäjokilaaksoon.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 314 670 m². Pientalovaltaiselle alueelle rakennetaan 63 428 m² asuntokerrosalaa ja 1 500 k-m² julkisia lähipalveluja. Asuntokortteleiden tonttitehokkuudet ovat noin $e = 0.35-0.75$, keskimääräisen tehokkuusluku $e = 0.53$.

Kaikki korttelialueet

Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai rakennelmien arkkitehtuuria.



Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten tulee olla värikkäitä. Viereiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

A-korttelialueilla kolme- ja neljäkerroksiset rakennukset sijoittuvat Honkasuontien varteen, Perhosniityn pohjoispuolelle ja Haapaperhosentien pohjoisosaan. Rakennukset muodostavat suotuisaa pienilmastoa torjumalla pohjoistuulia ja liittyvät mittakaavaltaan Myyrmäen kerrostaloalueisiin. Perhosenkierto-kadun varteen bussipysäkin tuntumaan varataan liiketilaa myymälää varten. Keskeisten suorkortteleiden pohjoisreunaan rakennetaan paikalla syntyvistä massoista vähintään 1,5 metrin korkuinen istutettava maavalli. Perhosniityn eteläreunaan rakennetaan kaksikerroksisia yhtiömuotoisia kaupunkivilloja, joissa asunnot voivat olla myös päällekkäin. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.4-0.8$.

Pientalojen korttelialueet (AP)

Kytkeyt pientaloasunnot on tarkoitettu jäseneltäväksi siten, että asunnot erottuvat toisistaan kaupunkipientalojen tapaan. Rakennuksilla on yhtenäinen kattokulma ja tumma katto. Tehokkuusluku on $e = 0.4-0.5$ ja kerrosluku kaksi.

Pientalojen korttelialueet (AP-1)

Kytkeyt pientaloasunnot on tarkoitettu toteutettavaksi osittain yhtiömuotoisina, osittain kaupunkipientaloina, joilla on oma tontti. Rakennettaessa pohjoiseen viettävään kalliorinteeseen tulee tasoero hoitaa siten, että rakennukset ovat kadulle päin kolmekerroksisia ja pihamaalle etelään kaksikerroksisia. Autot pysäköidään pohjakerrokseen talleihin, 5 metrin etäisyydelle kadunrajasta. Tonttien puiston puoleisessa reunassa talousrakennuksiin saa sijoittaa mm. pihasaunoja rakennusoikeuden lisäksi. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.5-0.6$.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Tontit kiertyvät avokalliokumpareen ja mäntysaarekkeen ympärille. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.35-0.4$. Kerrosluku on kaksi. Rakennukset on rakennettava massiivipuusta ja niiden tulee olla ilmeeltään moderneja. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia tai autosuojia enintään 25 m² asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH)

Korttelialueille saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten sauna-, pesula- ja kokoontumistiloja.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Päiväkoti- ja koulurakennus sijoittuu pääkadun (Perhosenkierron) varteen keskeiselle paikalle. Tontti rajautuu toisaalta Honkasuon keskellä sijaitsevaan puistoon, toisaalta torialueeseen. Tonttirajoja kiertävät puurivit. Julkinen rakennus yhdessä torille rakennettavan kioskin kanssa muodostaa pienen kyläkeskuksen Honkasuon eteläisen bussipysäkin kohdalle. Tontin kerrosala on 1 500 m².

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Korttelialueille saa sijoittaa naapurikorttelien autokatoksia sekä jätekatoksia. Varaus-merkintä osoittaa tarvittaessa myöhemmin toteutettavan alueellisen autopaikkojen korttelialueen, joka jätetään ensimmäisessä vaiheessa rakentamatta ja sen aluetta hoidetaan luonnontilaisena metsänä.

Puistot (VP)

Honkasuon keskeinen puistoalue, Perhosniitty, muodostuu Honkasuon torpan entisen pihapiirin tuntumaan. Talo on sijainnut mäenkumpareella, ympärillään metsän keskelle raivattu pelto ja niitty sekä lampola viereisellä matalalla kalliokumpareella. Pihapiirissä on säilynyt syreenejä, omenapuu ja muuta pihapuustoa. Rakennuksista on jäljellä enää jäänteitä kivijaloista. Puistoa on tarkoitus kehittää olemassa olevan kulttuuriympäristön pohjalta. Peltoalueelle varataan asukkaiden käyttöön tarkoitettuja viljelypalstoja ja avoimeksi niityksi jäävällä osalla on tarkoitus suosia erityisesti perhosten ravinnoksi soveltuvaa niittykasvillisuutta. Päiväkodin ja koulun tontin tuntumaan rakennetaan pieni pelikenttä erityisesti alueen lapsia ja nuoria varten.

Honkasuon itäosan korttelipuisto, Haapaperhosenpuisto, on tarkoitus pitää melko luonnonmukaisena, se muodostuu hienosta avokalliokumpareesta ja sen ympärillä kasvavasta mäntyvaltaisesta puustosta.

Länsiosaan suunnitellusta suopuistosta, Honkasuonpuistosta, voisi ainutlaatuisuudessaan ja erikoisen kasvillisuutensa ansiosta tulla laajemminkin kiinnostusta herättävä puistotyyppi. Suopursut, alppiruusut, niittyvillat ym. muualla harvinaiset kasvit viihtyvät soilla luonnostaan. Pitkospuut ja mystisen tummavetiset kosteikot vahvistavat paikan henkeä.

Pihkapuisto laajentaa aiemmin kaavoitettua havupuuvaltaista puistoaluetta. Puistoon rakennetaan hulevesien viivyttämistä varten kosteikkopainanteita, kuten myös Niittyperhosenpuistoon. Naapuripellonpuistoa on tarkoitus käyttää viereisten tonttien asukkaiden pienimuotoiseen kaupunkiviljelyyn. Sen kautta



Leiripuistoon ja Niittyperhosenpuistoon jatkuu olemassa oleva paljon käytetty reitti Malminkartanon ja Myyrmäen välillä.

Lähivirkistysalue (VL)

Honkasuon kaavoituksessa on pidetty huolta sekä seudullisten että paikallisten reitistöjen ja ns. läntisen vihersormen viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueiksi on Honkasuon asuinalueen ympärillä osoitettu monipuolisesti suo-, metsä- ja kalliomaastoa.

Liikenne

Honkasuon alue liitetään pääkatuverkkoon alueen läpi kulkevilla paikallisilla kokoojakaduilla Honkasuontie ja Perhosenkierto. Ne liittyvät etelässä Naapuripellontiehen ja pohjoisessa Vantaan puolella Rajatorpantiehen. Katu on linjattu siten, että se houkuttelee mahdollisimman vähän läpikulkuliikennettä. Asuinalueet liitetään kokoojakatuun tonttikaduilla, joista pääosin muodostetaan pihakatuja. Keskeisen kokoojakadun liikennemääräksi on arvioitu noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kokoojakadulla ja tonttikaduilla on jalkakäytävät ja pyöräily on ajoradalla. Lisäksi alueella on useita kevyen liikenteen reittejä ja puistokäytäviä, jotka johtavat myös ympäröiville virkistysalueille ja reiteille. Kaavassa varaudutaan rakentamaan kevyen liikenteen alikulku pohjoiseen Rajatorpantien ali.

Asuntojen autopaikat sijoitetaan pääosin tonteille. Alueen kadunvarsipaikat toimivat vierailu- ja saattopaikkoina. Kuorma-autojen pysäköinnille on varattu tilaa Naapuripellontien länsireunasta.

Honkasuon rakentamisalueen reunalta mitattuna etäisyyttä on noin 600 metriä Myyrmäen juna-asemalle, 900 metriä Malminkartanon juna-asemalle. Jokeri 2 -linjan ensimmäisen vaiheen päätepysäkillä on 60 metriä ja linjan jatkamisen jälkeen tulevalle pysäkillä noin 150 metriä. Lisäksi Honkasuolla ja sen lähellä kulkee useita bussilinjoja. Linjan 45 bussipysäkit sijoittuvat päiväkodin kohdalle Perhosenkierrolle ja Honkasuontien itäpäähän.

Alueelle on varauduttava rakentamaan vähintään kaikki esikaupunkialueen laskentaohjeen mukaiset henkilöautojen pysäköintipaikat. Hyväksyessään laskentaohjeen kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa mahdollisuuksien mukaan kaavoittamaan osan pysäköintipaikoista siten, että paikkojen määrää voidaan lisätä joustavasti kysynnän mukaan. Lautakunta edellytti myös, että selvitetään miten autopaikkamäärien laskentaohjeisiin voitaisiin lisätä aluekohtaista joustavuutta. Vähäistä joustoa syntyy Honkasuolla siten, että keski- ja



länsiosassa laskentaohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä rakennetaan 90 % tonteille ja korttelikohtaisille LPA-korttelialueille ja loput 10 % kysynnän mukaan myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Maakuntakaavan mukaisesti Honkasuon alueella tulee varautua mahdolliseen Kehä II -moottoriväylän rakentamiseen. Hankkeen toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja. Tiehallinnon laatiman yleissuunnitelman mukaan väylä kulkisi Honkasuolla syvällä kalliotunnelissa, eikä yhteyksiä maanpinnalle ole kaava-alueella. Pientalojen rakentaminen maan päälle ei vaaranna kallioresurssin säilymistä. Asian varmistukseksi on asemakaavassa osoitettu Kehä II:n yleissuunnitelmaan perustuva, moottoriväylän ja sen vaatiman varoalueen pohjoisimman rajan mukainen linjaus, jonka eteläpuolella katutasoa alemmas ulottuvien kellareiden rakentaminen on kielletty.

Palvelut

Honkasuolta johdetaan useita sujuvia kevyen liikenteen yhteyksiä Myyrmäen aluekeskukseen ja urheilupuistoon, Pihkapuiston koululle ja Malminkartanon keskustaan. Palvelut ovat vaivatta saavutettavissa myös autolla.

Honkasuolle rakennetaan lasten päiväkoti, joka voi palvella myös Vantaan lapsiperheitä. Päiväkodin yhteyteen on tarkoitus sijoittaa koulun alaluokkia. Rakennus voi iltaisin ja loma-aikoina toimia asukkaiden yhteistilana.

Ekologinen kestävyys ja ilmastovaikutukset

Helsingiläisten kasvihuonekaasupäästöistä 44 % tulee rakennusten lämmityksestä, 30 % sähkön tuotannosta ja 20 % liikenteestä. Maankäytönsuunnittelussa tehdyt ratkaisut vaikuttavat olennaisesti suurimpiin päästölähteisiin. Tiivis rakentaminen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja kevyen liikenteen yhteyksiin tukeutuen alentaa liikenteen päästöjä huomattavasti verrattuna hajanaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Honkasuon rakentaminen on hyvä esimerkki seudullisesti keskeisen vyöhykkeen maankäytön tehostamisesta. Alueelta on jo nykyisin hyvät joukkoliikenneyhteydet, joiden toimintaedellytyksiä alueen uudet asukkaat tulevat vielä parantamaan. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu eri tavoin alueen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä ja niiden vähentämistä.

Honkasuon alueelliset ilmastovaikutukset pyritään pitämään pieninä. Asemakaavaehdotuksessa on määräys, jonka mukaan alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kun rakennusten lämmitystehon tarve on pieni, vievät uusiutuvan energiantuotannon ratkaisut aluetta



kohti tavoitetilaa, ns. nollaenergiatasoa, jossa alueella tuotettu energiamäärä olisi yhtä suuri kuin alueella kulutettu energiamäärä. Mahdollisia uusiutuvan energiantuotannon tapoja Honkasuolla ovat mm. aurinkosähköpaneelit, ilma- ja maalämpöpumput ja pientuulivoimalat.

Rakentaminen itsessään on merkittävä kasvihuonepäästöjen tuottaja. Rakennusaikaisten päästöjen määrä riippuu pitkälti rakennuksessa käytettävistä materiaaleista. Puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta paras rakennusmateriaali. Esimerkiksi betonielementin valmistus kuormittaa ilmastoa moninkertaisesti verrattuna puurakenteeseen. Rakennettaessa puusta estetään puun sisältämää hiiltä vapautumasta ilmakehään koko rakennuksen eliniän ajan. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan kaikilla korttelialueilla rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on myös käytettävä puuta. Lisämääräyksenä osa rakennuksista tulee rakentaa massiivihirrestä.

Honkasuon hulevedet ohjataan ekologisesti kestäväällä tavalla viivytyks- ja imeytyskosteikkojen kautta vesistöön. Alueella tavoitellaan paikallista massatasapainoa. Aloituskortteleissa syntyvät louheet ja massat käytetään myöhemmin toteutettavien kortteleiden täyttöihin. Suon laidan kortteleista poistettavat turpeet käytetään suopuiston muotoiluun.

Asuntojen yhteyteen rakennettavat työ- tai liiketilat mahdollistavat etätyöskentelyn ja lähipalveluiden syntymistä. Päiväkodin ja koulun iltakäyttö asukastiloina tukee sosiaalisen yhteenkuuluvuuden, me- hengen, syntymistä alueelle. Yhteistilat mahdollistavat vaikkapa lähiruokapiirin, tavaralainaan, kierrätyksen tai muun kestävä- n kehityksen mukaisen elämäntavan vaatimia järjestelyjä. Pyöräilyn tukemiseksi jokaista asuntoa kohti tulee varata kolme polkupyöräpaikkaa.

Liikennesuunnittelun osalta ei nähty mahdolliseksi Honkasuon asuinalueen ohjaamista vähäautoiseksi pysäköintipaikkojen määrää rajoittamalla tai alentamalla tavanomaiseen esikaupunkialueeseen nähden minimimäärää, joka tonttien on varauduttava pysäköintipaikkoja rakentamaan. Joustoa on kuitenkin esitetty siten, että ensimmäisessä vaiheessa pientaloihin riittää yksi autopaikka asuntoa kohti, ja loput rakennetaan tarpeen ilmentyessä.

Luonnonympäristö

Alueella säilyy sille ominaisia erilaisia luontotyyppejä suosta kallioihin ja niitystä monimuotoiseen metsään. Puistoja suunniteltaessa otetaan lähtökohdaksi luonnon ominaispiirteet kullakin alueella. Honkasuolle

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



tulee suopuisto, perhosniitty ja kalliopuisto. Ekologisten käytävien ja seudullisten viheralueiden jatkuvuus on otettu huomioon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uusi teknisen huollon verkko. Teknisen huollon järjestelyt edellyttävät yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa. Vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään etelässä Helsingin kaupungin verkkoon ja pohjoisessa Vantaan kaupungin verkkoon.

Nykyisin suurin osa pintavesistä johdetaan Vantaan kaupungin sadevesiviemäriin. Alueen rakentaminen kuitenkin lisää pintavesien määrää, eikä Vantaan sadevesiviemäriverkko pysty vastaanottamaan lisävesiä. Tavoitteena on, ettei Vantaan suuntaan johdettava maksimivirtaama kasva nykyisestä ja siksi asemakaavaehdotuksessa on Honkasuontien varteen varattu alue virtaamien tasaamiseksi tarvittavia viivytysrakenteita varten. Pääosa alueen hulevesistä on suunniteltu johdettavaksi koillisen suuntaan rakennettavaa viemäriä pitkin Mätäojaan. Myös tämän suunnan valuntaa hidastetaan ja viivytetään.

Sähkönsyöttö tapahtuu Naapuripellontien suunnasta ja kaukolämpöverkko liitetään alueella olevaan johtoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savi- ja turvealueilla rakennukset perustetaan tukipaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Paalupituudet ovat 5–10 metriä. Kallio- ja kitkamaa-alueilla käytetään anturaperustusta. Pihojen, katujen ja johtojen rakentaminen savi- ja turvealueilla edellyttää esirakentamista. Esirakentamistoimenpiteinä tulevat kysymykseen painopenger ja syvästabilointi. Pohjanvahvistukset on järkevintä toteuttaa keskitettynä esirakentamisena. Näin saadaan riittävä laatu- ja pinnan tasaisuuden, kuivatuksen, esteettisyyden sekä teknisten järjestelmien toimivuuden ja kokonaiskustannusten kannalta.

Tiedossa ei ole maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen sisäisen liikenteen arvioidaan jäävän melun kannalta vähäiseksi. Asuinpihoilla ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla arvioidaan alitettavan melutason ohjearvot ulkona. Rajatorpantien viereisellä puisto-alueella ylitetään paikoin 55 dB:n ohjearvo. Ohjearvo rakennusten sisällä arvioidaan saavutettavan tavanomaisin rakentein.

Konalan teollisuusalueen toimintojen haitoista ja niiden vähentämismahdollisuuksista on neuvoteltu toimijoiden ja ympäristölupaviranomaisen kanssa. Neuvottelujen perusteelle



teollisuusalueella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan suunnittelualueelle sellaisia ympäristövaikutuksia, jotka tulisi ottaa huomioon nyt kaavoitettavalla alueella.

Kehä II:n suunnittelun lähtökohtana on ollut Helsingin hyväksymät Kehä II:n suunnittelutavoitteet sekä Honkasuon suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan Honkasuon asuinalueen rakentamismahdollisuudet tulee turvata, ja Kehä II:n tunneli tulee rakentaa siten, että melu ja päästöt eivät leviä asuinalueelle.

Nimistö

Alueen nimistön teemana ovat päiväperhoset. Honkasuon niittypuistoa on tarkoitus kehittää perhosia houkuttavana elinympäristönä säilyttämällä ja istuttamalla perhosten ravinnoksi sopivaa kasvillisuutta. Nimet ovat nimistötoimikunnan 17.10.2007, 15.10.2008 ja 1.2.2012 ehdotusten mukaiset.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Honkasuon asemakaavan toteuttaminen parantaa Helsingin asuntotilannetta, tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta kestäväen kehityksen mukaisesti ja vahvistaa sekä Myyrmäen aluekeskusta että Malminkartanon palveluiden säilymistä. Honkasuo monipuolistaa asumisen kirjoa tarjoten viihtyisää maanläheistä asumista urbaanilla tehokkuudella, joka puolestaan edesauttaa sosiaalisesti aktiivisen asuinyhteisön syntymistä. Liikennemäärät kasvavat lähikaduilla. Rakentamisen takia luonnonmukaisen metsä- ja suoalueen pinta-ala pienenee. Kevyen liikenteen reitistö paranee. Teknisen huollon järjestäminen edellyttää yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa.

Rakentaminen ja asuminen vaikuttavat hiilidioksidipäästöihin ja sen myötä ilmaston lämpenemiseen. Honkasuolla negatiivista vaikutusta, ns. ekologista jalanjälkeä, pyritään monin keinoin pienentämään.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 15,2 milj. euron kustannukset (alv 0 %), jotka jakautuvat seuraavasti: esirakentaminen 4,3 milj. euroa, julkiset rakennukset 2,5 milj. euroa, kadut 3,2 milj. euroa, puistot 0,8 milj. euroa, vesihuolto 2,7 milj. euroa, sähkö 0,7 milj. euroa ja kaukolämpö 1,1 milj. euroa.

Esirakentamiskustannukset perustuvat koko pehmeikköalueen syvästabilointiin.

Suunnittelun vaiheet



Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden lähiympäristön asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.10.2005). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.11.2005.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet 23.2.2006 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa.

Tarkennettu Honkasuon asuinalueita koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 18.9.2008.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.9.–17.10.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 30.9.2008.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, liikuntaviraston, sosiaaliviraston, Helsingin Energian, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja liikennelaitoksen kanssa. Yhteistyötä on tehty lisäksi Uudenmaan ympäristökeskuksen (nykyisen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen), Uudenmaan tiepiirin (vrt. edellinen täsmennys), Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (nykyiset Helsingin seudun liikenne ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymät), Vantaan kaupunkisuunnittelun ja sosiaaliviraston sekä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 7 mielipidekirjettä ja kannanottoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Alueen rakentamista ei ole vastustettu.

Mielipiteet kohdistuivat sosiaaliviraston tilatarpeisiin, liikennekysymyksiin, joukkoliikenteen järjestämiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin, rakennetun alueen rajaukseen, Kehä II:n liikenneväylän asemakaavoittamiseen ja hulevesin hallintaan.



Mielipiteet on kaavoituksessa otettu huomioon siten, että kevyen liikenteen yhteyksiä on parannettu toivotulla tavalla, katumitoitus on tarkistettu telibusseille sopivaksi, kaavaan on lisätty varauksia hulevesijärjestelmän vaatimille kosteikoille ja kallioresurssin louhimisrajoitetta on täsmennetty Kehä II:n yleissuunnitelmassa väylälle varatulla alueella.

Viranomaisyhteistyö, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.2.–9.3.2009. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, terveyskeskus, sosiaalivirasto, opetusvirasto, kiinteistölautakunta, asuntotuotantotoimikunta, Helsingin Vesi, Vantaan kaupunki ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla ja terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa.

Ympäristölautakunnan mielestä suunnittelussa on erinomaisesti otettu huomioon sekä alueen luonnon ominaispiirteet että ilmastonmuutoksen torjunta ja sen vaikutusten hallinta, mm. matalaenergiarakentamista ja hulevesien hallintaa koskevin määräyksin. Kaava-alue kytkeytyy hyvin julkiseen liikenteeseen ja palveluihin ja toimivat yhteydet edistävät pyöräilyä ja kävelyä. Konalan teollisuusalueen toiminnanharjoittajien ja lupaviranomaisten kanssa olisi tarpeen neuvotella toimintojen haittojen vähentämismahdollisuuksista.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat, että Honkasuon asemakaavaehdotuksessa ja selostuksessa kiinnitetään poikkeuksellisen paljon huomiota rakentamisen energiatehokkuuteen ja alueen energiaomavaraisuuteen uusiutuvien energialähteiden keinoin. Kaavamääräys matalaenergiarakentamisesta pienentää alueen lämpöenergian kulutusta. Lämmitysenergian tarpeen väheneminen mahdollistaa kaukolämpöjärjestelmän keventämisen matalammalle lämpötila- ja painetasolle, josta Honkasuo tulee olemaan koerakentamiskohde. Laitetilan rakennusala tulee lisätä kaavaan.

Sosiaalivirasto esittää kehitysvammaisten ryhmäkodin varaamista Honkasuolta.

Opetusviraston mielestä YL-tontin kerrosalaa tulisi tarkistaa siten, että päiväkodin yhteyteen mahtuu kahden opetusryhmän kouluyksikkö.



Helsingin Vesi (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY) esittää jätevedenpumppaamon aluevarausta ja johtokujia koskevia määräyksiä lisättäväksi kaavaan.

Yleisten töiden lautakunnan mukaan keskeisten kortteleiden huolto-, palo- ja pelastusreittejä tulee tutkia, joidenkin reittien tarpeellisuutta, sijaintia tai leveyttä on syytä harkita ja puistoja ja polkuja tulisi nimetä laajemmin. Puistojen rajoilla rakennusalat tulee määritellä niin, että rakenteet ja huolto mahtuvat tontille.

Kiinteistölautakunta katsoo, että ehdotus sisältää liian tarkkoja ja yksityiskohtaisia määräyksiä, joita ei ole perusteltua sisällyttää asemakaavaan. Määräyksiä on esimerkiksi rakennusten runkojen ja välipohjien materiaaleista. Koska alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, voidaan tarvittaessa suunnittelua ja rakentamista ohjata muilla keinoin. Lisäksi lautakunta kiinnittää huomiota heikon maapohjan lisäkustannuksiin ja ehdotuksen korkeisiin rakentamis- ja asumiskustannuksiin, jotka voivat osin estää alueen rakentamisen. Kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan asemakaavaehdotusta ei ole syytä tällaisenaan puoltaa, vaan toteutuskelpoisuuden parantamiseksi se vaatisi olennaisia muutoksia.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä alueen rakentamistehokkuutta tulisi nostaa ja teettää tonttikohtaisesti selvitykset perustamiskustannuksista. Liike- ja työtilojen rakentamista ei pitäisi esittää pakolliseksi. Pysäköinti tulisi toteuttaa tonteilla eikä LPA-alueilla. Asemakaavassa ei tulisi ohjata rakentamaan kattoterasseja. Passiivienergiarakentamisesta ei ole Suomessa kokemusta, riskit tulevat kasvamaan. Määräyksistä, joiden mukaan rakennusten tulee olla puurakenteisia tai massiivihirrestä rakennettuja, tulisi luopua. Kaavaehdotuksessa on yksityiskohtaisia määräyksiä ja rakennusalat ovat liian tiukat. Epäedullinen maaperä suhteessa talotyyppiin, perustamiskustannusten kalleus, pysäköintiratkaisut ja energiatehokkuudelle asetetut tavoitteet ovat tekijöitä, joiden asuntotuotantotoimikunta arvioi nostavan asuntojen hintatasoa yli alueen tavanomaisen hintatason. Asemakaavaehdotuksen sisältöä tulisi arvioida uudelleen matalamman kustannustason saavuttamiseksi.

Vantaan kaupunki katsoo, että Kehä II tulisi osoittaa asemakaavassa.

Kuntaraja ei pidä olla esteenä palveluiden yhteiskäytölle. Rakentamistehokkuuden, Metropolian aluevarauksen, katujärjestelyjen ja kevyen liikenteen järjestelyjen, hulevesien ym. aiemmassa lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta Vantaan kannanotot on otettu riittävästi huomioon.

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri toteaa, että asemakaavassa ei ole osoitettu maanalaista liikennealuetta Kehä II:lle. Kaavassa on kuitenkin



alustava linjaus ja teksti, joka kieltää katutason alapuoliset kellarirakenteet. Koska kaavamääräyksissä on edellytetty matalaenergiarakentamista ja uusiutuvan energian käyttämistä, kaavamääräyksiin tulee lisätä Kehä II tunnelin kohdalle ja välittömään läheisyyteen määräys, joka kieltää kellarikerrosten lisäksi porakaivot/maalämpökaivot.

Lausunnot on otettu kaavaehdotuksessa huomioon siten, että kaavan länsiosan pehmeikön alueelta on jätetty pois tehdyn selvityksen mukaan perustamiskustannuksiltaan kalleimmat pientalokorttelit ja katualueet ja tiivistetty suunniteltua kaupunkirakennetta alueen luoteisosassa paremmalla maaperällä. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m² 63 428 m²:in.

Lisäksi kaavaan on lisätty aluevarauksia yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja kerrosalaa YL-tontille. Reittejä on tarkistettu ja puistoja ja polkuja nimetty. Rakennusaloja, tonttijakoja ja pysäköintiratkaisuja on tarkistettu. Kaavassa on tarkennettu määräystä kallioresurssin säilyttämisestä rajoittamalla kellareiden ja porakaivojen rakentamista mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavan maanalaisen liikennetunnelin vyöhykkeellä.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

Kaavaa on tarkistettu Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittajien kanssa yhteistyössä vastaamaan kilpailun tuloksena valikoituja suunnitelmia. Kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen puurakentamisen edellytykset ovat parantuneet ja kaupunki on sitoutunut edistämään osaltaan puurakentamisen kehitystä. Kaavan puurakentamismääräystä on laajennettu koskemaan koko Honkasuon rakentamisaluetta.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta



on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on poistettu kaavasta. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut ja katualueen ja korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta $e = 0.49$ arvoon $e = 0.52$. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m²:stä 63 428 m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.
- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusala ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto, Leiripuisto, Naapuripellonpuisto, Pihkapuisto, Perhosenlento ja Naapuripellonpolku.



- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa liittää yläkerran asuntoon, ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linjaus, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoja varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352/1 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueiksi ja A-1-korttelialueet A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.



- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.
- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

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

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 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Havainnekuva 15.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,

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



06.08.2012

Kaj/2

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Terveyskeskus
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 178

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Ksv 0584_1, karttaruutu F7/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleita 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11870 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta



on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on jäänyt pois. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut, katualueen sekä korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta $e = 0,49$ arvoon $e = 0,52$. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 k-m²:stä 63 428 k-m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.
- Korttelinumeroitua on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusala ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto - Gräsfjärilsparken, Leiripuisto - Lagerparken, Naapuripellonpuisto - Naboängsparken, Pihkapuisto - Kådparken, Perhosenlento - Fjärilsflykten ja Naapuripellonpolku - Naboängsstigen.
- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa



liittää yläkerran asuntoon ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linja, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoja varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueeksi ja A-1-korttelialueet on muutettu A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.



- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

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

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaavamääräykseen:

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Lisätään sanojen "autopaikkojen määrää" jälkeen sanat " niiden osalta"

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi

Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi



06.08.2012

Kaj/3

§ 802

V Pukinmäen tontin 37026/3 asemakaavan muuttaminen (nro 11977)

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

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 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

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 päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Eskolantie 4.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalotontin rakentamisen tontille 37026/3. Tontin kerrosala on 7 700 m², josta uutta kerrosalaa on 3 480 m². Eskolantien varteen on suunniteltu neljä kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee vajaasta viidestä vajaaseen seitsemään kerrokseen. Rakennusten ylimpään kerrokseen on suunnitteilla terassiasunnot. Ajo tontille on Eskolantieltä tontin eteläosassa.

Esittelijä

Vireilletulo

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Pukinmäen pääkadun Eskolantien varressa. Tontilta purettiin 1960-luvulla rakennettu vanhustentalo keväällä 2009. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Eskolantien varressa on hyväkuntoinen puurivi ja tontin lounaisosassa on rinne, jossa on hyväkuntoista puustoa.

Tontin länsipuolella sijaitsevalla päiväkotitontilla (37026/6) on viime vuosisadan alussa rakennettu päiväkotitontti, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Tontilla 37057/10 (Madetojankuja 3) sijaitseva palvelutalo Matilda on laajennettu ja se on peruskorjattu vuonna 2005. Alueen kaupalliset palvelut sijaitsevat Pukinmäen uudessa asuin- ja liikekeskuksessa suunnittelualueen eteläpuolella. Myös Eskolantien itäpuolella olevien rakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja. Alueen terveystalot sijaitsevat Malmilla.

Alue on kaupungin omistuksessa.

Ympäristöhäiriöt

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



Alueelle aiheutuu liikennemelua lähinnä Eskolantien liikenteestä. Eskolantien liikennemäärä on nykyisin noin 10 500 ajoneuvoa/vrk. Kauempana kulkevien Kehä I:n ja pääradan liikenteen aiheuttama liikennemelua ei vuoden 2007 meluselvityksen perusteella kantaudu merkittävästi kaava-alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti 37026/3 on rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin pohjoisosa on kallioon louhitun Vuosaari–Pasila kaukolämpötunnelin kohdalla.

Maaperä

Tontti sijaitsee pääosin savialueella, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä. Suurimmillaan savikerroksen paksuus on tontin eteläosassa noin 10 metriä. Tontin länsi- ja pohjoisreunoilla sijaitsee hiekkavaltaiset karkeat kivennäismaalajien alueet, missä kallio on lähellä maanpintaa.

Tontilla sijaitsevan pohjaveden tarkkailuputken kohdalla pohjaveden pinta on korkeimmillaan tasolla noin +10,3. Pohjaveden luonnonmukaista pinnankorkeutta ylläpidetään imeyttämällä kaukolämpötunneliin purkautuvia vuotovesiä takaisin maakerrokseen tontin pohjoisosassa sijaitsevan imeytyskaivon kautta. Imeytyskaivoon on suunniteltu ylijoukso tasolle noin +12,5, joka vastanee pohjaveden tasoa kaivon lähiympäristössä.

Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitila).

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 7.11.1986) tontti 37026/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku $e = 0.50$ (vastaa $4\,220\text{ k-m}^2$) ja suurin sallittu kerrosluku kolme.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontin rakennusoikeus on $7\,700\text{ k-m}^2$ (lisäystä $3\,480\text{ k-m}^2$). Suurin sallittu kerrosluku on viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia.

Tavoitteena on uusi asuinkortteli, joka täydentää Pukinmäen asemanseudun lamellitalovaltaista kerrostaloaluetta urbaanilla ja raikkaalla pistetalokorttelilla. Suunnittelun tavoitteena on Pukinmäen keskustan korostaminen kaupunkirakenteessa ja keskustan kaupunkimiljöön parantaminen ja alueidentiteetin voimistaminen.



Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnitelma pohjaa neljään Eskolantien varteen sijoittuvaan noppamaiseen rakennusmassaan, joiden kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia. Pysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/140 k-m².

Rakennuksia on käännetty selkeästi Eskolantien koordinaatistosta. Syyt ovat sekä toiminnallisia että kaupunkikuvallisia. Suuntaamalla rakennuksia enemmän etelään saadaan asuntoja avattua parempiin ilmansuuntiin. Tiiviiseen rakennusrintamaan syntyy näin väljyyttä ja kadun vastakkaisilla puolilla olevien asuntojen yksityisyys säilyy. Rakennusten sisääntulot porrashuoneisiin saadaan hoidettua luontaisesti syntyvien pohjoispuolen sisääntulopihojen kautta. Rakennusten kulmien ja sisääntulopihojen vuorottelu tuo Pukinmäen perinteiseen lamellitaloista muodostuvaan kaupunkirakenteeseen uudenlaista ilmettä. Samalla saadaan Eskolantien kaupunkikuvaan mielenkiintoista rytmiä. Kulku sisäpihalle on rakennusten väleistä. Myös näkymiä Eskolantieltä tontin länsipuolella olevalle kukkulalle ja suojelurakennukselle säilyy. Rakennusten julkisivumateriaali on vaalea värirappaus, väribetoni tai vastaava. Noppamaisten rakennusmassojen väliin on määrätty matalat muurit, jotka suojaavat pihatiloja Eskolantien liikennemelulta. Muuta piha-aluetta korkeammiksi nostetut oleskelu- ja leikkialueet muodostavat tontille puutarhamaisen kumpuilevan oleskelupihan, joka on erotettu pysäköintialueesta matalalla muurilla ja tasoerolla.

Liikenne

Ajo tontille on Eskolantieltä. Uudet asuinrakennukset tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Eskolantiellä ja Pukinmäen asema on noin 150 metrin päässä suunnittelualan eteläpuolella.

Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat Pukinmäen keskustaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkkoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savialueella rakennukset perustetaan paaluperustuksilla kantavan pohjamaan varaan. On tärkeää, että alueen pohja- ja orsivesiolosuhteita ei vaaranneta rakentamisen aikana tai pysyvästi.



Vesiolosuhteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota tontille tehtävien maanalaisten rakenteiden ja kaivantojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamääräyksellä on tämän vuoksi edellytetty pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä ennen rakentamista. Tontin itäreunassa sijaitseva pohjaveden tarkkailuputki tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uudella. Tontin pohjoisosassa sijaitsevat pohjaveden imeytyskaivo ja siihen liittyvät ylivuotoputket on merkitty kaavaan.

Tontille rakennettaessa on myös otettava huomioon tontin pohjoisosassa sijaitseva kalliotunneli.

Alueen käyttöhistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

Ympäristöhäiriöt

Eskolantien liikennemäärän ei eikä siten myöskään tontille kohdistuvan liikennemelun arvioida oleellisesti kasvavan nykyisestä. Eskolantien nykyliikennemäärillä uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan kadunpuoleisessa päädyssä noin 65–66 dB päiväaikainen melutaso. Melumallinnuksen mukaan rakennusten länsipuolelle osoitetuilla oleskelu- ja leikkipaikoilla Eskolantien liikennemelu on päiväaikana alle 55 dB ja yöaikana alle 50 dB.

Kaavaehdotuksessa on annettu asuinrakennusten Eskolantien puoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimus, jolla varmistetaan ohjearvojen saavuttaminen myös sisätiloissa. Parvekkeiden lasitusmääräyksellä parannetaan myös parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja mahdollistaa asumisen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uusi asuinrakentaminen luo Eskolantien pitkistä tummista lamellitaloista muodostuvaan kaupunkikuvaan vaihtelua. Uudet asuinrakennukset ovat korkeampia kuin purettu vanhustentalo, joten ne varjostavat naapurirakennuksia hieman enemmän ja myös näkymät naapurirakennuksiin päin ja katukuvassa muuttuvat.

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 22.2.2010).



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pukinmäen kirjastossa 22.2.–5.3.2010 sekä viraston internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, Helsingin Veden ja Helsingin Energian kanssa.

Mielipiteet kohdistuivat lähinnä tontille ajoon ja rakennusten korkeuteen sekä rakennusten aiheuttamaan varjostukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajo tontille on Eskolantien kautta Palsamipolun sijaan. Rakennusten kerroslukua on muutettu siten, että pohjoisinta rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella ja eteläisintä rakennusta korotettu yhdellä kerroksella. Suunnitelmasta on myös laadittu varjotutkielma, jossa näkyy, miten uusi rakentaminen vaikuttaa ympärillä oleviin asuinrakennuksiin ja pihoihin.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje (ennen nähtävilläolon alkua).

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutukset ja kirje

Muistutukset ja kirje kohdistuvat rakentamistehokkuuteen, näkymien säilyttämiseen, rakennusten kerroslukuihin, liikennemääriin ja meluhaittoihin, tontille ajoon ja maaperän savisuudesta johtuviin rakentamisongelmiin.

Muistutuksissa esille tuodut asiat eivät ole johtaneet muutoksiin kaavaehdotuksen osalta.

Lausunnot



Kiinteistölautakunta toteaa, että pistetalojen katoille esitetyt terassit tulevat kalliiksi rakentaa. Ympäristölautakunnan mielestä asuntojen tulisi avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Yleisten töiden lautakunta esittää, että tontin pysäköinti tulisi järjestää siten, että tontin suojaisat ja aurinkoiset piha-alueet saadaan asukkaiden käyttöön. Pelastuslaitoksen mielestä asemakaavassa tulee ottaa huomioon mahdolliset pelastustiejärjestelyt.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Kaikki lausunnoissa esitetyt asiat on jo otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, lausunnoista ja kirjeestä sekä niiden vastineet laajemmin.

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 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti



06.08.2012

Kaj/3

Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 415

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Ksv 0587_1, Eskolantie 4, karttaruutu H4/S4 ja T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.6.2010 päivätyn 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheetta muihin toimenpiteisiin.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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



06.08.2012

Taru Tyynilä, arkkitehti, puhelin: 310 37282

taru.tyynila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(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

Alvno

FI02012566



§ 803

V Luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
- 2 Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
- 3 Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
- 4 Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 miljoonaa euroa alitettiin 50,4 miljoonalla eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 miljoonalla eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 miljoonaa euroa.



Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 miljoonaa euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 miljoonaa euroa. Yhteensä kiinteistöjen hankintaan käytettiin näin 66,4 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto edellytti myyntitilastojen yhteydessä saavansa tietoja myös maan hintakehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja rakennusoikeusneliömetrin keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.

Esittelijä

Kaupunginvaltuuston ponsi edellyttää luetteloa kiinteistökaupoista

Kaupunginvaltuuston 26.5.1993 hyväksymän toivomusponnen mukaisesti tulee valtuustolle esittää luettelo edellisen vuoden kiinteistökaupoista.

Liitteenä 1 olevista taulukoista ilmenee kiinteistöjen ostojen, myyntien ja vaihtojen kohteet, ostajat ja myyjät, kauppahinnat, pinta-alat, rakennusoikeudet, yksikköhinnat, käyttötarkoitukset sekä osoitteet.

Liitteenä 2 olevista kuvioista ilmenevät kiinteistöjen ostojen ja myyntien euromäärät vuosina 2007 - 2011. Maanhankinnan kuluiksi on kuviossa esitetty myös esirakentamisen kustannukset. Kuvioissa on erikseen näytetty Kamppi - Töölönlahti -rahastoon siirretyt tulot. Kuviossa on käytetty kaupungin tilinpäätöksen mukaisia arvoja, jotka ovat suurempia kuin vain kiinteistöjen myyntien ja ostojen aiheuttamat kassatapahtumat, koska tilinpäätösluvut sisältävät lisäksi vaihdot sekä maankäytösopimukseen sisältyvät maa-aluejärjestelyt bruttomääräisinä kirjattuina.

Valtuusto halusi myös tietoja maan hinnan kehityksestä

Kun valtuusto merkitsi kiinteistökaupat tiedoksi 18.3.1998, hyväksyttiin samalla toivomusponsi, jossa valtuusto kehotti liittämään vuosittain tehtävään selvitykseen edellisen vuoden kiinteistökaupoista yhteenvedon maan hintatasosta ja sen muutoksista Helsingissä.

Liitteenä 3 olevasta käyrästä ilmenee pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan keskiarvon kehitys Helsingissä vuosina 1980 - 2011.

Liitteenä 4 olevasta kuvioista taas näkyy pientalotonttien rakennusoikeuden keskimääräiset hinnat kaupunginosittain vuosina 2010 ja 2011.



Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2011 talousarvioon oli kiinteistöjen myyntituloksi merkitty 85 miljoonaa euroa. Myyntituloja saatiin kassaan 23 662 120 euroa. Vaihdoissa saadut välirahat 3 060 630 euroa sisältyvät kassatuloihin.

Kaupungin kirjanpidossa kiinteistöjen myynnin tuloiksi kirjattiin yhteensä 34 610 486 euroa. Tuloihin lasketaan suorien myyntien lisäksi muiden maanluovutustapojen osalta kirjanpitolain mukaisesti tehdyt arvokirjaukset, jotka sisältyvät liitteenä 1 oleviin taulukoihin.

Suurimmat kaupat olivat Asunto Oy Koivusaari-Pohjoiselle aluevaihdoissa luovutettu asuinkerrostalotontti Lauttasaaresta, noin 4 miljoonaa euroa, sekä Sponda Kiinteistöt Oy:lle luovutetut toimitilatonttien osat Pasilasta, noin 4 miljoonaa euroa.

Valtuuston periaatepäätös myyntitulotavoitteen ylityksissä

Talousarvion tavoitteen ylittävää kiinteistöjen myyntituloa voidaan valtuuston 27.8.1997 tekemän periaatepäätöksen mukaan käyttää kiinteistöjen hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, vaikka varsinaista rahastoa ei katsottu tähän tarkoitukseen voitavan perustaa. Tavoitteen ylittävät myyntitulot on käytetty tai tullaan käyttämään näihin tarkoituksiin.

Kiinteistöjä hankittiin ostoin, vaihdoin sekä esirakentamisella ja puhdistamisella

Liitteessä 1 olevissa taulukoissa kiinteistöjen ostoja kirjattiin kirjanpitoon yhteensä 58 490 446,20 euroa. Tästä maa-alueiden ostojen osuus on 31 639 704,50 euroa ja rakennusten ostojen 26 850 741,70 euroa.

Liitteen 1 taulukoissa esitetään ostojen ja myyntien lisäksi myös tehdyt aluevaihdot. Niiden arvot on edellä luettu ostoihin ja myynteihin.

Aluevaihdoissa ja -järjestelyissä kaupungin saamien alueiden arvo on yhteensä 17 150 262 euroa.

Maanhankintamenoihin voidaan lisäksi laskea tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen, esirakentamisen ja maaperän kunnostamisen kustannukset, joihin käytettiin viime vuonna tonttiosaston määrärahoja yhteensä 7,9 miljoonaa euroa.

Yhteensä vuonna 2011 käytettiin maanhankintaan ja maaperän parantamiseen yhteensä 39,6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
- 2 Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
- 3 Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
- 4 Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 353

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi luettelon vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä lähettää luettelon liitteineen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 milj. euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 milj. euroa alitettiin 50,4 milj. eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 milj. eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 milj. euroa.

Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 milj. euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 milj. euroa. Kiinteistöjen hankintaan käytettiin siis yhteensä 66,4 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt saavansa tässä yhteydessä myös tietoja maan hinnan kehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja kerrosneliön keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.



06.08.2012

Kaj/4

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Kalevi Harju, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36417
kalevi.harju(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

Alvno

FI02012566



§ 804

V Kiinteistöjen ostaminen Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta Senaatti-kiinteistöiltä

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee:

A



oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

Ehdotuksen tausta ja pääsisältö

Valtioneuvosto päätti 3.5.2012 hyväksyä asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012 - 2015. Siinä esitetään muun ohella asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien, maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Valtion Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tämän mukaisesti neuvoteltu sen Helsingissä sijaitsevien asuntotuotantoon soveltuvien maiden hankkimisesta kaupungille. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen nyt hyväksyttäväksi ehdotettavista kiinteistökaupoista.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Kaupan kohteet

Malminkartano

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
--	---	---	------------------------------	--



Maatalouden tutkimuskeskuksen käytössä ollut tontti 33254/1 sijaitsee Malminkartanon keskivaiheilla, Luutnantinpolun ja rautatien välissä. Pääosin rakentamattomalla noin 21 000 m²:n suuruisella tontilla sijaitsee entinen, vuonna 1952 rakennettu toimitalo sekä vähäarvoinen varasto. Tyhjiällä oleva toimitalo on tyydyttävässä kunnossa.

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOH), jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Kiinteistö kuuluu laadittavana olevaan asemakaavan muutosalueeseen nro 12104.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2012 päättänyt lähettää muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa kiinteistölle ehdotetaan 22 100 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK), josta 2 130 k-m² kohdistuu suojeltavaksi esitettyyn maatalouden tutkimuslaitoksen entiseen toimitaloon. Sen jyrkellä runkorakenne vaikeuttaa suojeluesityksen ohella talon muuttamista asuinkäyttöön siten, että rakennuksen taloudellinen arvo jää vähäiseksi.

Asemakaavan muutoksen ennakoitaan vahvistuvan vuoden loppuun mennessä.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 3.

Kuninkaantammi

Kuninkaantammen pohjoisosassa sijaitseva tontti 33317/3 on rakentamaton. Tontin 33316/6 määräalalla sijaitsee vähäarvoisia varastorakennuksia; muutoin määräalat ovat rakennettua piha-alueita tai metsää. Tontin ja määräalojen yhteispinta-ala on vajaat 70 000 m².

Tontti ja määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T). Niiden rakennustehokkuus on 0,5 ja kokonaisrakennusoikeus noin 35 000 k-m². Kiinteistöt kuuluvat laadittavina olevaan Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueisiin. Kaupan kohteena oleville alueille on asemakaavaluonnoksessa esitetty noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jääville alueille on osoitettu noin 7 800 k-m² asuin- ja noin 5 100 k-m² toimitilarakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jäävät alueet tarvitaan niiden pääkäyttäjien, Eviran ja Syken nykytoiminnan turvaamiseksi. Osa näistä alueista tulee myöhemmin asuntotuotantoon.

Asemakaavojen muutosten ennakoitaan vahvistuvan runsaan vuoden kuluessa.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 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

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Hinnoittelu ja kaupan ehdot

Senaatti-kiinteistöjen kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille.

Rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa asemakaavaehdotuksen/luonnosten mukaiselle rakennusoikeudelle laskettuna 400 euroa/k-m². Koska kaavamuutokset selvästi nostavat alueiden arvoa, kauppahinnasta on vähennetty kaupungille suoritettava maankäyttökorvaus. Kuninkaantammen osalta on vähennyksenä otettu huomioon maankäyttökorvaus myös Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden osalta. Niistä ei siten erikseen myöhemmin peritä maankäyttökorvauksia, mikäli niille vahvistetaan kaupantekohetkellä käytettävissä olevia asemakaavaluonnoksia vastaavat asemakaavamuutokset. Senaatti-kiinteistöille nyt jäävät kaavaluonnosten mukaiset katualueet siirtyvät korvauksetta kaupungille, kun niiden tarve valtion nykyiseen toimintaan päättyy.

Neuvottelutuloksen mukaan kaupunki sitoutuu luovuttamaan asuntotontit hintasäänneltyyn eli kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Lisäksi Kuninkaantammen osalta on sovittu, että mikäli sosiaalisesti kestävä asuntorakenne edellyttää asuntojen hallintamuotojen sekoittamista kaupan kohteen alueella, muu kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus toteutetaan samansuuruisena hintasäänneltyinä asuntotuotantona toisaalla kaupungin Kuninkaantammessa omistamilla mailla.

Kuninkaantammen osalta Senaatti-kiinteistöille jää toistaiseksi hallintaoikeus muutamaan pienehköön Eviran ja Syken käytössä olevaan alueeseen, kunnes kaupunki tarvitsee ne rakentamista varten. Kauppakirjassa on sovittu myös Eviran ja Syken nykytoimintaa turvaavista muutosjärjestelyistä tilanteissa, joissa kaavan toteuttaminen alkaa ennen kuin nykytoiminta päättyy taikka muuttuu kaavamuutoksen mukaiseksi.

Neuvottelutuloksen mukaan Malminkartanosta ostettavan alueen kauppahinta on 6 800 000 euroa ja Kuninkaantammen kauppahinta on 10 500 000 euroa. Kauppahinnan pohjalta lasketun kaavaillun rakennusoikeuden yksikköhinnaksi saadaan Malminkartanon osalta noin 300 euroa/k-m² ja Kuninkaantammen osalta noin 290 euroa/k-m². Kauppa- ja yksikköhintoja alentaa kauppahinnassa huomioon otettu maankäytösopimuskorvaus. Hintoja voidaan kiinteistöjen kaavailtu rakennusoikeus, sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Muilta osin kauppojen ehdot ovat tavanmukaisesti sovellettuja.



Senaatti-kiinteistöjen kanssa neuvotellut kauppakirjaluonnokset ovat liitteinä 1 ja 2. Kaupat edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja eduskunnan hyväksyntät.

Määrärahatarve

Vuoden 2012 talousarviossa on varauduttu kiinteistöjen ostoihin 11,5 miljoonan euron määrärahalla, josta kaupunginhallituksen käytettävissä on 7,5 miljoonaa euroa ja kiinteistölautakunnan käytettävissä 4,0 miljoonaa euroa. Talousarviota laadittaessa ei nyt esitettävä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävä kauppa ollut tiedossa, vaan määräraha perustui ennakoituun tarpeeseen ilman tätä kauppaa. Edelleen tulisi voida varautua vuoden aikana ennakoituihin, kaupungin edun kannalta merkittäviin kauppoihin. Tämän vuoksi nyt esitetylle kaupalle tulisi myöntää lisämääräraha.

Esittelijän kannanotto

Kaupat lisäävät kaupungin asuntotonttivarantoa ja parantavat mahdollisuuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Kauppa on siten kaupungin asumisen ja kaupunkirakenteen strategian mukainen.

Ehdotetut kaupat ovat kaupungin asuntotuotannon kannalta merkittäviä, kun ne koskevat lähes 60 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Ostettavaksi ehdotetut alueet sijaitsevat edullisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen tuntumassa (Malminkartano) tai juuri kehitettävänä olevalla projektialueella (Kuninkaantammi), ja mahdollistavat monipuolisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon alueilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
- 2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
- 3 Kartat Malminkartano
- 4 Kartat Kuninkaantammi

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 404

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaa 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluun, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864



06.08.2012

Kaj/5

peter.haaparinne(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

Alvno

FI02012566



§ 805

V Vesalan yläasteen koulun peruskorjauksen hankesuunnitelma

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet sekä sisäilman laatu. Opetus- ja työtiloissa on pääosin alkuperäinen poistoilmanvaihto ja tilat tuntuvat vetoisilta. Lisäksi rakennuksen sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät, alapohjan maanvarainen laatta osittain, kattotuolit ja vesikatto, sekä ikkunat ja osa ovista on



todettu huonokuntoisiksi. Rakennuksen ulkovaipassa ja ulkovaipan sisäkuoressa on merkittäviä tiiveysongelmia.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus vaatimaton.

Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko koulurakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Keittiö uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Pihan kallistuksia ja pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistus ja osa leikkivälineistä uusitaan sekä kameravalvontaa lisätään. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Toisen kerroksen erilliset luokkasiivet yhdistetään käytävällä paloturvallisuuden ja esteettömyyden vuoksi, ja erillisessä rakennuksessa sijaitsevat teknisen käsityön tilat liitetään päärakennukseen sisäyhteydellä.

Hankkeessa parannetaan opettajien, hallinnon ja oppilashuollon tilojen toimivuutta, aineopetustilojen varustelua parannetaan ja yhteis-WC-tiloja korvataan yksittäis-WC:illä.

Energiansäästö

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan rakennuksen rajoitukset huomioiden. Rakennuksen energiataloutta parannetaan lisäämällä ulkovaipan tiiveyttä, uusimalla ikkunat ja yläpohjan lämmöneristys. LVISA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan matalaenergiahankkeena.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 520 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 723 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Vuokra vaikutus

Vesalan yläasteen nykyinen vuokra on 11,72 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 63 400 euroa kuukaudessa ja 761 000 euroa vuodessa.

Tuleva vuokra-arvio on 19.00 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 105 000 euroa kuukaudessa ja 1,26 miljoonaa euroa vuodessa (pääomavuokra



16,13 e ja ylläpito 2,87e). Muutos aiheuttaa noin 41 500 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötilakustannukset ovat noin 1 300 000 euroa (alv. 0 %). Rakennushankkeen ajan tilakeskus perii opetusvirastolta samansuuruisia vuokraa, kuin peruskorjauksen kohteena olevista tiloista maksetaan, eli 63 400 euroa kuukaudessa. Vuokratason ylittävä kustannus on noin 730 000 euroa, joka peritään hankkeen valmistuttua noin 7 000 euron kuukausittaisena lisävuokrana kymmenen vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2013 ja työ valmistuu 12/2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta, ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja kiinteistölautakunnan esityslistateksti liitteenä 2.

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti ja toteaa, että hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Opetuslautakunta puoltaa ehdotettua hankesuunnitelmaa, mutta esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan. Viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä



tulee lautakunnan mukaan tarkastella Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lautakunta esittää myös, että rakennusten teknisestä perusrakennuksesta aiheutuvasta väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa kiinteistölautakunnan esitykseen ja talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon viitaten, että väistötilakustannuksia ei rakennustöiden aikana peritä, vaan vasta hankkeen valmistuttua kuukausittain kymmenen vuoden ajan. Koulun pienestä liikuntasalista ei ole nähty aiheelliseksi luopua, vaan sitä käytetään hankkeen aikana väistötilana. Koulun suurempi sali toimii myös juhlasalina.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 25.6.2012

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että perusrakennuksen kokonaiskustannus arvonalisäverottomana on 12,5 milj. euroa. Hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.



Vesalan yläaste säilyy kouluverkkoselvityksessä tehdyin päätöksin opetuskäytössä. Hankkeen lähtökohtia ovat sisäilman laatutaso sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet, jotka liittyvät ennen kaikkea kiinteistön korkeaan ikään. Rakennus korjataan perusparannuksen yhteydessä esteettömäksi.

Opetusviraston tiloista maksama nykyinen vuokra on 11,72 €/htm²/kk eli 63 404,40 €/kk ja 760 852,80 €/v. Tuleva vuokra on 19,00 €/htm²/kk eli 104 823,00 €/kk ja 1 257 876,00 €/v (pääomavuokra 16,13 euroa ja ylläpito 2,87 euroa). Väistöilakustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennushankkeen ajan on koulutiloista maksettava vuokra on 63 404,40 €/kk. Vuokratason ylittävä kustannus n. 730 000 euroa peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan, ollen 7 049 euroa/kk. Arvioidut muutto-, ylimääräiset ruokailu- ja siivouskustannukset ovat 120 000 euroa, irtokalusteet ja varusteet 500 000 euroa, sekä turvajärjestelmät 20 000 euroa.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.10.2011 § 467

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

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



Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin



§ 806

V Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruisia neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokratuotoksen alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(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

Alvno

FI02012566



Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruisa neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Töölönkadulle suunnitellun pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämä maanalainen asemakaava on tullut voimaan keväällä 2012. Alueen varauksensaaja Taitokaari Oy on siksi perustanut hanketta toteuttamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n, jolle maanalainen alue on vuokrattu lyhytaikaisin vuokrasopimuksin rakennusluvan hakemista varten. Rakentamishankkeen valmistelua varten on tarpeen, että myös myöhemmin tehtävän pitkäaikaisen vuokrasopimuksen



keskeiset ehdot ovat tiedossa. Siksi on ajankohtaista vahvistaa pysäköintilaitoksen tarvitsemille Taka-Töölön maanalaisille alueille vuokrausperusteet.

Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa 14. kaupunginosaan (Taka-Töölö) Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle alueelle, pääosin korttelin nro 468 alueelle ja tasojen +/-0 – 16 m väliin. Laitoksen koko olisi noin 39 174 m² ja sinne sijoittuisi noin 800 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensi vuoden kesällä.

Esittelijä

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto on 29.2.2012 hyväksyt 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puistoalueiden sekä maanalaisten tilojen (osa korttelista nro 468 sekä katu- ja puistoalueita) asemakaavan muutoksen nro 12032. Kaava on tullut voimaan 20.4.2012. Asemakaavakartta- ja määräykset, joista selviää pysäköintilaitoksen likimääräinen sijainti, on liitteessä nro 1.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 800 autopaikkaa. Asukkaiden tarpeisiin on osoitettava vähintään 600 autopaikkaa.

Hanketilanne

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy on alkuperäisen varauksensaaja Taitokaari Oy:n perustama yhtiö, joka on asemakaavan tultua voimaan viimeistelemässä viimeistellä hankkeen suunnitelmia ja käynnistämässä hankkeen toteuttamista. Rahoituksen järjestämistä varten yhtiö toivoo luonnosta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehdoista syyskuussa 2012. Alue on nyt vuokrattu yhtiölle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 2013.

Pysäköintilaitos sijoitetaan kokonaan kaupungin omistamalle alueelle. Alueella vuokralla olevilta hotellitonteilta on saatu suostumukset.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrausperusteet

Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittaville kaupungin omistamille maanalaisille alueille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Kiinteistölautakunnan mielestä maanalaiset alueet voitaisiin vuokrata Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle 31.12.2071 saakka.



Koska kysymys on tulevasta pääosin alueen asukkaille tarkoitettun yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, tulisi vuokra määräytyä pääoma-arvon 4,40 euroa/m² mukaan (ind. 100). Tämä vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa 82 euroa/m² (ind. 1864), jolloin 39 174 m²:n pysäköintilaitoksen vuosivuokraksi tulisi noin 161 000 euroa eli noin 200 e/autopaikka/vuosi.

Vertailutietoina voidaan todeta, että juuri valmistumassa olevan Töölönlahden pysäköintilaitoksen vuokrauksessa vahvistettiin vuonna 2008 sovellettavaksi pääoma-arvoa 5,40 euroa/m² (ind. 100). Samaa perustetta on käytetty Kampin maalaisten alueiden osalta, joille on toteutettu Kampin Luola Oy:n omistukseen yksityinen pysäköintilaitos. Stockmann Oyj Abp:lle yksityistä pysäköintilaitosta varten vuokrattujen Mannerheimintien maanalaisten alueiden osalta vahvistettiin vuonna 2005 sovellettavaksi vastaavaa pääoma-arvoa 5,70 euroa/m² ja syksyllä 2004 vahvistettiin Rock Vallila -pysäköintilaitoksen vuokrauksessa sovellettavaksi 4,10 euroa/m².

Töölönkadun pysäköintilaitos tulisi pääosin asukaspysäköintikäyttöön ja sen yläpuolinen alue on jo vuokrattu hotellitonteiksi, joten kohteessa voidaan soveltaa hieman Kampin ja Stockmannin vuokrauksia alemmaa vuokrausperustetta. Pysäköintilaitoksen maanpäällisten henkilöyhteyksien ja lähinnä hotellitonteille osoitettujen maanpäällisten teknisten yhteyksien osalta ei ehdoteta perittäväksi erillistä vuokraa. Rakentamisaikana vuokrasta perittäisiin 20 %.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 401

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

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



Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu, Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



§ 807

V Vallilan asuinkerrostalo- ja yhteispihatonttien (tontit 22556/3 ja 4) vuokrausperusteet

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä



apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4



Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäättös

Tontti 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrauserusteiden määrittämistä kaupunginhallitukselle. Samalla ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet mm. tätä tonttia palvelevalle saman korttelin tontille 4.

Asemakaava

Vallilan tonteille laaditun voimassa olevan asemakaavamuutoksen nro 11936 mukaan tontti 22556/3 on enintään viisi-kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V-VI) ja tontti 22556/4 asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4.

Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti 4 palvelee mainittuja asuntontteja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/145 k-m². Tontin 22556/2 autopaikoista 34 kappaletta tulee sijoittaa tontilla 3 oleviin maanalaisiin tiloihin.

Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä on tarkoitus järjestellä täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suorittaa täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.



Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936 on esityslistan liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontti

Vallilan asuinkerrostalotontin (AK) 22556/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi vuokraa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen ja tontin sijoittuminen Vallilan asuntoalueella.

Ehdotettua vuokrausperustetta vastaava laskennallinen kerrosneliömetrihintana on nykyhintatasossa asuintilojen osalta noin 559 euroa ja valtion tukeman tuotannon osalta noin 447 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vastaavasti noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Valtuuston aiempien päätösten mukaan asuntotonteista peritään vuosivuokrana 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Yhteispihatontti

Vakiintuneen käytännön mukaan asemakaavaan perustuvasta korttelin asuntotontteja palvelevien yhteispihatonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Molempien tonttien vuokrasopimukset ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 326

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P3, Kangasalantie 13 ja 15

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavan muutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille



rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Vallilan asemakaavan muutos nro 11936 on tullut lainvoimaiseksi 8.10.2010. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4. Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti palvelee mainittuja asuntontteja.

Tontti (AK) 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka. Mainitun tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä järjestellään täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suoritetaan täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Asuntotontin 22556/3 ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on asuintilojen osalta noin 559 euroa (ns. aravahinta noin 447 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk). Yhteispihatontin ehdotettu laskennallinen m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on noin 19 euroa. Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2015 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrausperusteiden määrittämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



06.08.2012

Kaj/8

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(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

Alvno

FI02012566



§ 808

V Käpylän asuinkerrostalotontin (Vuoritalo, tontti 25/802/1)

vuokrauserusteet

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

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 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamutoksella on tarkoitus muodostaa Käpylän Nyyrikinpuistossa sijaitsee kaupungin omistama Vuoritalon rakennus, jolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön.

Kiinteistöviraston tilakeskus selvittää siksi mahdollisuutta myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Kilpailulla ja siihen liittyvällä asemakaavamuutoksella yritetään löytää Vuoritalolle



toteuttaja, joka kunnostaisi vanhan ja erityisen huonokuntoisen rakennuksen asuinkäyttöön. Asuinkerrostalotontti olisi silloin tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontilla olevaan rakennukseen voisi asemakaavaehdotuksen mukaan peruskorjata enintään neljä vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä.

Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9808. Kaavan mukaan alue on käyttötarkoitukseltaan puistoa (VP). Vuoritalo on merkitty suojeltavaksi, eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla (sr-2). Rakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (yy). Huoltoajo on osoitettu Nyirikintieltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12062 mukaan tontti, jolle nyt esitetään vuokrauserusteita, on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V). Tontille on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² ja asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m².

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokasta rakennusta (sr-2) ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät tai muuttavat rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai rakennustaiteellisia ominaispiirteitä.



Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on korjattava sen kaupunkikuvalliset ja paikallishistorialliset arvot ja rakennustaiteelliset ominaisuudet säilyttävällä tavalla.

Rakennukseen saa sijoittaa enintään neljä asuntoa.

Tontilla on alkuperäinen kalliomaasto; puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja hoidettava siten, että alueen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyy.

Suunniteltu asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap/asunto. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetulle alueelle.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062 on liitteenä.

Suunnitelmat ja rakennuksen myynti

Peruskorjaushanke tulisi mitä ilmeisimmin toteutettavaksi asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei tällöin vakiintuneen käytännön mukaan noudatettaisi näiden vanhojen rakennusten osalta. Rakennuksen korjauksen asuinkäyttöön arvioidaan tilakeskuksen selvityksessä olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpaa kuin uudisrakentamisen, huhtikuussa 2010 tehdyn arvion mukaan keskimäärin noin 4 600 euroa/as-m², mikäli rakennukseen toteutetaan neljä asuntoa.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Käpylän Vuoritalon tontin (AK) 25/802/1 vuosivuokra voitaisiin vahvistaa pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa, mikä vastaa Käpylän vanhoille asuinkerrostalotonteille vuonna 2009 vahvistettuja vuokrauserusteita.

Asuntotontin vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Ehdotetun vuokrauserusteen laskennallinen nykyarvo on asuintilojen osalta noin 446 euroa kerrosneliömetriltä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,78 euroa/as-m²/kk.

Vuokraa esitetään perittäväksi toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi,



eikä myöskään kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeinen maanarvon kehittyminen, tontin sijoittuminen, pohjaolosuhteet ja maantasoinen autopaikoitus. Samoin hinnan määrittelyssä on otettu huomioon alentavana seikkana Vuoritalon erittäin korkeat peruskorjauskustannukset. Kohtalaisen alhaiseksi ehdotettavalla maanvuokralla pyritään osaltaan luomaan paremmat edellytykset hankkeen liikkeelle lähtöä varten.

Käpylän asuinkerrostalotonttien vuokrasopimukset uusittiin jatkumaan 31.12.2060 saakka. Vuoritalon tontin vuokra-ajaksi ehdotetaan alueellisen yhteneväisyyden vuoksi samaa vuokratuottoa. Riittävän pitkä vuokrauskausi helpottaa osaltaan peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 265

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Nyyrikintie 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvä suunniteltu asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1 tai muu muodostettava tontti



lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa Nyyrikinpuistossa sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa Vuoritalon rakennusta varten asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1, jolle on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² + asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Vuoritalolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön. Tämän vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen tarkoitus on myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontille on tarkoitus peruskorjata vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään neljä kappaletta. Toteuttaminen tehdään mitä ilmeisimmin asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta, koska kysymys on vanhasta ja erityisen huonokuntoisesta rakennuksesta. Rakennuksen korjauskustannusten asuinkäyttöön arvioidaan olevan



noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpia kuin uudisrakennuksen kustannukset, mikä on otettu huomioon tontin vuokran arvioinnissa.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittänee kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 809

**V Käpylän asuinkerrostalotonttien (tontit 25/878/6-8)
vuokrauserusteet**

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille



rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien



tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2015 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012,

Varaukset

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle on varattu kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/6 omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin.

Asuntotuotantotoimikunta

Asuntotuotantotoimikunnalle on varattu samoin kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/7 sosiaaliviraston kehitysvammaisten



ryhmäkotihanketta varten ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa.

Asuntotuotantotoimikunnalle on edelleen varattu tontti 25/878/8 31.12.2012 saakka valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Kaikkien varauksensaajien tulee lisäksi noudattaa mm. varausehtoja, joiden mukaan huoneistojen vähimmäiskokoon tulee olla 75 as-m² ja rakennusten energiatehokkuusluokan A.

Koska hankkeiden rakentaminen tulee pian ajankohtaiseksi, tonteille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 25878/6 - 8, joille nyt esitetään vuokrausperusteita, ovat enintään kolme - kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK III - VI).

Tonteille 6 - 8 on merkitty asuinrakennusoikeutta 3 700 k-m², 1 400 k-m² ja 6 900 k-m². Tontille 6 tulee rakentaa rakennusten katutasossa vähintään 300 k-m² monikäyttötilaa.

Autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/125 k-m² ja asunnot kaupungin vuokrayhtiössä 1 ap/144 k-m².

Tonteilla ei saa pihamaalle sijoittaa yhtään autopaikkaa. Tonttien autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin ja ajoyhteydet tulee järjestää toisten tonttien kautta.

Kopio asemakaavasta nro 11942 on liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Käpylän asuinkerrostalotonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokrat ehdotetaan vahvistettavaksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 28 euroa.

Tontille 6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta esitetään perittäväksi niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100



vastaavana kerrosneliömetrihintana
15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta peritään 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Vuokrausperuste vastaa asuintilojen osalta nykyarvoltaan noin 520 euron kerrosneliömetrihintaa, valtion tukemien asuntojen osalta noin 416 euron kerrosneliömetrihintaa ja palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan osalta noin 280 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,66 euroa/as-m²/kk.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi 31.12.2075 saakka.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi vuokraa. Samoin vuokraa ei perittäisi tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 264

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3



Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän asemakaavan muutos nro 11942 on tullut lainvoimaiseksi 9.12.2011. Asemakaavan muutoksessa on ammattioppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön tontin (YO) 25/878/1 länsireunasta muodostettu Osmontien varteen asuin kerrostalotontit (AK) 25/878/6 - 8. Mainituille tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m². Tonttien autopaikoitus sijoitetaan tonteille kannenalaisiin tiloihin ja ajoyhteydet järjestellään tonttien välillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien kaupunkirakennetta täydentävien asuin kerrostalojen rakentamisen. Tontti nro 6 on varattu Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry) omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin 31.12.2012 saakka. Tontti nro 7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten 31.12.2012 saakka ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Tontti nro 8 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tonttien osalta vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



§ 810

V Oulunkylän asuntotontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Tiivistelmä

Tontilla on entinen sihteeriopiston rakennus, joka puretaan. Asemakaavan muutoksen mukaan tontille voidaan rakentaa kaksi 4-kerroksista asuinrakennusta. Tontin rakennusoikeus (5 670 k-m²) säilyy ennallaan. Tontille on tarkoitus rakentaa asuntoja Hitas-ehdoin ja ilman Hitas-ehdoja. Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi esitetään vähintään 40 %. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-ehdoja 2,46 e/kk/m².

Esittelijä

Asemakaavamuutos

Keväällä 2012 voimaan tulleella asemakaavamuutoksella Oulunkylän tontti 28171/13 muutettiin koulutontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi rakennusoikeudeltaan yhteensä 5 760 k-m²:n suuruista nelikerroksista asuinrakennusta.

Vireillä oleva hanke

Tontilla sijaitsee nyt Helia-säätiön entinen 2005 toimintansa lopettanut sihteeriopiston rakennus. Säätiö on myynyt rakennuksen vuokraoikeuksineen SRV Asunnot Oy:lle, jonka tarkoituksena on purkaa rakennus ja rakentaa kaavamuutoksen mahdollistamat asuinrakennukset tontille.



Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallitus kehotti täytäntöönpanopäätöksessään täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan tontin vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että tontille rakennettavista asunnoista vähintään 40 % on muuta kuin vapaarahoitteista asuntotuotantoa (aravavuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja tai Hitas-omistus-asuntoja).

Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi ehdotetaan vahvistettavaksi vähintään 40 %.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Tontille 28171/13 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet, joiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-tuotannossa ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja. Vuokrauseruste vastaa huhtikuun 2012 hintatasossa 559 - 615 euron kerrosneliömetrihintaa.

Ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat viime aikoina Pohjois-Haagaan, Maununnevalle ja Maunulaan vahvistettuja.

Asuntotonteilta peritään kaupunginvaltuuston aiemmin vahvistaman päätöksen mukaan vuosivuokrana 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-rajoitteita 2,46 e/kk/m².

Koulutontiksi vuokrattuna tontin vuosivuokra oli vanhan vuokrasopimuksen mukaan noin 17 000 euroa vuodessa, kun se uusien vuokrauserusteiden mukaan muodostuu noin 135 000 euroksi vuodessa edellyttäen, että tontin rakennusoikeudesta noin 40 % toteutetaan Hitas-tuotantona.

Vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2075 loppuun.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta



Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi



§ 811

V Viikinmäen asuntontin (tontti 36110/12) vuokrausperusteet

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.



4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäättös ja vuokraukset

Viikinmäen tontti 36110/12 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa.

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6. - 30.11.2012, joten vuokrausperusteiden vahvistaminen pitkäaikaista vuokrasopimusta varten on ajankohtaista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 36110/12 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 3800 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku 4, eli tontille voidaan rakentaa kerrostalo.

Asuinrakennusten korttelialueella saa rakennusten katutasoon sijoittaa liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuin-rakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa tilaa on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteenä 1 ja 2.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontille 36110/12 ehdotetaan vuokrausperusteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.



Tontille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

Vuosivuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk².

Alueelta viime aikoina aikaisemmin luovutettujen tonttien vuokrausperuste on ollut sama kuin nyt ehdotettu.

Tontin vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2070 saakka.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 329

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki)



korttelin nro 36110 tontti nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäen tontilla 36110/12 on käynnistymässä Asuntotuotantotoimiston hanke korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa. Esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan nykyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihintana on asuintontille 559 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk/m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(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

Alvno

FI02012566



§ 812

**V Mellunkylän Kivikon tonttien 47352/1-3 ja 47353/1-3
vuokrauserusteet**

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten



rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelämetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Tonttien varaaminen

Kivikon tontit 47352/1-3 ja 47353/1-4 on varattu asuntorakentamiseen ja asuntoja palvelevia autopaikkoja varten. Tonteille 47352/2 ja 47353/1 on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja ja tonteille 47352/3, 47353/ 2 ja 4 ilman Hitas-ehtoja luovutettavia omistusasuntoja. Tontit 47352/1 ja 47353/3 ovat autopaikkatontteja.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kehittyvä kerrostalo - hankkeiden lisäehtoja. Tarkoituksena on kehittää hanketta, jossa

1

minimoidaan sähkön ja primäärienergian käyttö,



2

lisätään talo- ja huoneistokohtaista kiinteän polttoaineen (pelletti) käyttöä, sekä

3

parannetaan erityisesti yhteiskäyttötilojen houkuttelevuutta.

Lisäksi hankkeen kehittämissuunnitelmasta, toteutussuunnitelmasta, raportoinnista sekä omistusasuntojen hankintahinnoista sekä rakennuttajakulukorvauksista tulee päästä kaupungin hyväksymään ratkaisuun.

Tontit 47353/1-3 on vuokrattu lyhytaikaisilla sopimuksilla rakennusluvan hakemista varten, joten vuokrauserusteiden vahvistaminen tonteille on ajankohtaista. Samalla vahvistetaan vuokrauserusteet myöhemmin aloitettaville tonteille 47352/1-3 ja 47353/4.

Asemakaava ja tonttiedot

Tontit 47352/2,3 ja 47353/1-2, 4 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja tontit 47352/1 ja 47353/3 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontilla 47353/1 mk-merkintä tarkoittaa rakennusalan osaa, johon tulee sijoittaa monikäyttötilaa. Tälle osalle tulee rakentaa vähintään luvun osoittama määrä liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilaa.

Tonttiedot ovat seuraavat:

Tontti	pinta-ala	kerrosala	tehokkuus	kerrosluku
47352/1	1878	2760		I-II
47352/2	3690	4600	1.25	IV-V
47352/3	3244	2500	0.77	III
47353/1	3394	4250	1.25	IV-V
47353/2	6207	3450	0.56	III-IV
47353/3	2983			
47353/4	6878	2500	0.36	II-III

Vuokrauserusteet

Tonttien vuosivuokrat ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan osalta ja yhden euron suuruista kerrosneliömetrihintaa autopaikkatilan osalta.



Tonttien vuosivuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, kun niille kohdistuu valtion tukea.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Nykyisellä kustannustasolla vuokrausperusteeksi ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa noin 460 euroa ja valtion tukemana toteutettujen tonttien osalta 370 euroa.

Ehdotetun maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,83 e/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,46 e/kk/m².

Vuokrausperusteet vastaavat alueella sovellettuja.

Ne esitetään vahvistettavaksi 31.12.2075 saakka.

Ote asemakaavasta ja tonttijakokartta ovat liitteinä 1 ja 2.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 12

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Karttalehti J6 T1, Kivikontie, Kivikonkaari, Tähtisaranpolku, Muinaisrannantie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan



määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5



06.08.2012

Kaj/13

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi



§ 813
Kuuden suurimman kaupungin luottamushenkilötapaaminen
Vantaalla 11.-12.9.2012

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2012-001193 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Liitteet

1 Vantaan kaupungin kutsu 15.6.2012

Otteet

Ote

Vantaan kaupunki
Nimetyt henkilöt

Otteen liitteet

Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen nimetä Vantaalla 11.-12.9.2012 pidettävään kuuden suurimman kaupungin luottamushenkilöjohdon tapaamiseen seuraavat edustajat:

Esittelijä

Vantaan kaupunki ilmoittaa (15.6.2012), että kuuden suurimman kaupungin luottamushenkilöjohdon tapaaminen järjestetään 11.-12.9.2012. Tapaamisen teemoina ovat mm. kuntarakenneuudistus,



osallisuuden kehittäminen sekä menneen vaalikauden kokemukset ja tulevat haasteet.

Kutsukirjeessä pyydetään nimeämään kaupungin edustajat tapaamiseen 3.9.2012 mennessä.

Tapaamiseen osallistuville luottamushenkilöille maksetaan mahdolliset ansionmenetyksen korvaukset luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti ja muut matkakorvaukset KVTES:n mukaisesti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Liitteet

1 Vantaan kaupungin kutsu 15.6.2012

Otteet

Ote

Vantaan kaupunki
Nimetyt henkilöt

Otteen liitteet

Liite 1

Tiedoksi

Hallintokeskus



§ 814

Länsisataman laituripaikan muutostöiden perustamissuunnitelma

HEL 2012-008681 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 26.6.2012 päivätyn länsisataman laituripaikan LJ5 muutostöiden perustamissuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 350 000 euroa kesäkuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Matti Malinen, konserniyksikön päällikkö, puhelin: 310 36277
matti.malinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Täydennetty
perustamissuunnitelma_Lansisataman_laituripaikan_muutostoista

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä hyväksyä 26.6.2012 päivätyn länsisataman laituripaikan LJ5 muutostöiden perustamissuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 350 000 euroa kesäkuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

Länsiterminaali on Helsingin Sataman matkustajaliikenteen vilkkain matkustajaterminaali. Sieltä liikennöivät Tallink Silja Oy ja Eckerö Line Ab Oy Tallinnaan ja St Peter Line Ltd Pietariin ja Tukholmaan. Päivittäisiä lähtöjä on parhaimmillaan kesäsesongin aikaan 10, joista 9 suuntautuu Tallinnaan.

Eckerö Line on hankkinut uuden matkustaja-aluksen Helsingin ja Tallinnan väliseen liikenteeseen. Uusi alus edustaa viime vuosina matkustajaliikenteessä yleistynyttä alustyyppiä, jossa mairinnousukorkeus on perinteisiä matkustajalainoja korkeammalla. Aluksen liikennöinti edellyttää satamarakenteisiin muutoksia ja uuden mairinnousurakennuksen rakentamista. Muutostyö sopii Länsisataman tuleviin kehittämissuunnitelmiin ja sitä voidaan käyttää myös muulle kuin Eckerö Linen liikenteelle. Muutostyö edistää Helsinkiin liikennöivän



aluskaluston uudistamista ja mahdollista Helsingin ja Tallinnan välisen kuljetuskapasiteetin kasvattamisen.

Helsingin Satama on laatinut hankkeesta esityslistan liitteenä olevan perustamissuunnitelman.

Kustannusarvio tarvittavista muutostöistä on 5,35 miljoonaa euroa (alv 0%) sisältäen lisä- ja muutostyövarauksen. Investoinnista 30 % katsotaan kohdistuvan sataman yleistä liikennettä palveleviksi rakenteiksi ja loppuosa uuteen alukseen kohdistuvaksi investoinniksi, jonka takaisinmaksuaika on perustamissuunnitelman mukaan lyhimmillään 3 vuotta. Hankkeen kannattavuuden varmistamiseksi solmitaan Helsingin Sataman ja Eckerö Line Ab Oy:n välille liikennöintisopimus, johon sisällytetään varustamo koskeva liikennöintivelvoite. Helsingin Satama vastaa rakennuttamisesta ja investoinnin rahoituksesta. Laituri paikan muutostöiden on arvioitu valmistuvan 1.9.2013.

Ehdotus on Helsingin Satama -liikelaitoksen johtokunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Matti Malinen, konserniyksikön päällikkö, puhelin: 310 36277
matti.malinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Täydennetty
perustamissuunnitelma_Lansisataman_laituri paikan_muutostoista

Tiedoksi

Helsingin Satama

Päätöshistoria

Helsingin Satama -liikelaitoksen jk 26.06.2012 § 52

HEL 2012-008681 T 10 06 00

Päätös

Johtokunta päätti osaltaan hyväksyä esityslistan liitteenä olevan Länsisataman laituripaikan muutostöiden perustamissuunnitelman ja esittää sen hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.



Käsittely

26.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Asiasta käydyn keskustelun yhteydessä esittelijä päätti täydentää perustamissuunnitelman kustannusarvion tietoja.

Esittelijä

Vuosaaren satamakeskus, johtaja
Kari Noroviita

Lisätiedot

Jussi Malm, puhelin: +358931033580
jussi.malm(a)hel.fi



§ 815

Vaalilautakuntien asettaminen vuoden 2012 kunnallisvaaleja varten

HEL 2012-008678 T 00 00 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti valita vuoden 2012 kunnallisvaaleja varten puheenjohtajat ja varapuheenjohtajat sekä jäsenet ja varajäsenet vaalilautakuntiin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Veera Reuna, keskusvaalilautakunnan sihteeri, puhelin: 310 64572
veera.reuna(a)hel.fi
Timo Linden, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

1 Vaalilautakunnat kunnallisvaaleissa 2012.pdf

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Keskusvaalilautakunta	Esitysteksti Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen valita vuoden 2012 kunnallisvaaleja varten puheenjohtajat ja varapuheenjohtajat sekä jäsenet ja varajäsenet vaalilautakuntiin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kunnallisvaalit toimitetaan sunnuntaina 28.10.2012.

Kaupunginhallituksen on vaalilain 15 §:n mukaan hyvissä ajoin ennen vaaleja asetettava kutakin äänestysaluetta varten vaalilautakunta, johon kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolme muuta jäsentä sekä vähintään kolme varajäsentä. Varajäsenet on asetettava siihen järjestykseen, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Vaaleissa noudatetaan kaupunginvaltuuston 7.4.2010 vahvistamaa äänestysaluejakoa, jonka mukaan Helsingissä on äänestysalueita 159. Kunnallisvaaleissa äänestysalueita on kuitenkin 158, sillä ulkosuomalaisten äänestysaluetta 90B ei ole olemassa. Näin, koska



ulkomailla kirjoilla olevat eivät ole äänioikeutettuja kunnallisvaaleissa. Kaupunginhallitus on 21.5.2012 päättänyt kunkin äänestysalueen äänestyspaikoista. Vaalilautakuntiin tarvitaan jäseniä ja varajäseniä yhteensä 1 264.

Vaalikelpoinen lautakuntaan on jokainen, jonka kotikunta on Helsinki ja jolla on äänioikeus vaaleissa.

Vaalilautakuntien jäsenten ja varajäsenten tulee kunnallisvaaleissa mahdollisuuksien mukaan edustaa kunnassa edellisissä kunnallisvaaleissa ehdokkaita asettaneita äänestäjäryhmiä.

Naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta annetun lain mukaan kunnallisessa toimielimessä tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia, jollei erityisistä syistä muuta johdu.

Esityksen vaalilautakuntaan valittavista henkilöistä on laatinut vaali- valmistelutoimikunta eri ryhmiltä tulleiden ehdotusten pohjalta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Veera Reuna, keskusvaalilautakunnan sihteeri, puhelin: 310 64572
veera.reuna(a)hel.fi
Timo Linden, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

1 Vaalilautakunnat kunnallisvaaleissa 2012.pdf

Otteet

Ote
Keskusvaalilautakunta

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1



§ 816

Lähiörahostosta vuonna 2012 rahoitettavat hankkeet

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2012-008035 T 02 05 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lähiörahostoehdotukset 2012.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää yhteensä 5 983 000 euroa vuoden 2012 talousarvion kohdasta 8 29 03, muu pääomatalous, lähiörahostosta rahoitettavat hankkeet, Khn käytettäväksi

opetusvirastolle 180 000 euroa,

nuorisosiainkeskukselle 48 000 euroa,

kaupunginkirjastolle 100 000 euroa,

rakennusvirastolle 3 750 000 euroa,

sosiaalivirastolle 678 000 euroa,

terveyskeskukselle 457 000 euroa ja

liikuntavirastolle 770 000 euroa

Hyväksyttäväksi ehdotettavat hankkeet kustannuksineen sekä hylättäväksi ehdotettavat hankkeet perusteluineen ovat liitteessä.

Lisäksi kaupunginhallitus päättäneen antaa nuorisosiainkeskukselle luvan käyttää vuonna 2011 Pohjavedenpuiston skeittipaikkaa varten myönnetystä määrärahasta 96 000 euroa Vuosaaren muiden nuorten liikuntapaikkojen rakentamiseen.

Esittelijä

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



Kaupunginjohtaja toteaa, että kaupunginvaltuusto päätti 20.6.2001 lähiörahaston perustamisesta ja hyväksyi rahastolle säännöt. Vuoden 2000 tilinpäätöksessä kaupunginvaltuusto siirsi rahaston peruspääomaksi 84 milj. euroa (500 milj. mk) ja edelleen vuoden 2001 tilinpäätöksen yhteydessä 50,4 milj. euroa (300 milj. mk). Vuoden 2012 alussa rahaston pääoma oli 76 750 000 euroa.

Rahaston tarkoituksena on Helsingin lähiöiden arvostuksen nostaminen. Lähiöiden arvostuksen nostamiseen pyritään parantamalla lähiöiden viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta sekä ikääntyvien kaupunkilaisten palvelumahdollisuuksia.

Vuoden 2012 talousarviossa on lähiörahastolle varattu 7 000 000 euroa kohdassa Investointiosa, muu pääomatalous 8 29.

Määräajan loppuun mennessä keväällä 2012 kahdeksan virastoa oli ehdottanut yhteensä 34 hanketta rahoitettavaksi lähiörahastosta. Hankkeet ovat yhteiskustannuksiltaan 6,3 milj. euroa.

Esitys lähiörahastosta rahoitettavista hankkeista on valmisteltu yhdessä lähiöprojektin kanssa. Lähiöprojekti on kaupungin hallintokuntien yhteistyöprojekti, jonka toiminta-ajatuksena on tehdä tunnetuksi kaupunginosien vetovoimatekijöitä ja vahvuuksia, edistää monipuolisten uusien asuntojen rakentamista, palvelujen pysymistä ja uusien syntymistä sekä kaupunkilaisten toimintaedellytyksiä omalla asuinalueellaan yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa. Lähiöprojektin johto (johtoryhmän puheenjohtaja Rikhard Manninen, projektipäällikkö Tero Santaoja ja sihteeri Pirjo Ruotsalainen) on kaupunkisuunnitteluvirastosta. Muut johtoryhmän jäsenet tulevat hallintokeskuksesta, talous- ja suunnittelukeskuksesta, rakennusvirastosta, sosiaalivirastosta, opetusvirastosta, kaupungin kirjastosta, kulttuurikeskuksesta, nuorisoasiainkeskuksesta, liikuntavirastosta, kiinteistövirastosta ja rakennusvalvontavirastosta. Lähiöprojektin projektipäällikkö ja sihteeri ovat arvioineet jokaisen hanke-ehdotuksen ja antaneet siitä arvionsa. Ehdotetut hankkeet, kahta lukuun ottamatta, toteuttavat lähiörahaston tarkoitusta.

Kulttuurikeskuksen hanke Vuosaaren kiinteä kesäteatteri tulisi sijaitsemaan uudella toiminnallisesti monipuolisella Aurinkolahden alueella, johon kaupunki on investoinut merkittävästi. Tarvetta Aurinkolahden viihtyisyyden parantamiselle ei tässä vaiheessa ole.

Turvallisuus osana työvoiman saatavuuden parantamista on tärkeä hanke, mutta kaupungin henkilökunnan turvallisuuden varmistavat hankinnat tulee rahoittaa virastokohtaisista irtaimen omaisuuden hankinnan määrärahoista.



Hanke Tietotekniikkaa kaikille katsotaan olevan lähiörahaston tarkoituksen mukainen siltä osin kun se toteutetaan lähiöissä.

Palvelukeskuksiin ja sairaaloihin hankittavien kuntoiluvälineiden tulisi olla kaikkien ikääntyneiden kaupunkilaisten käytössä ja heitä täysi myös rohkaista välineiden käyttöön.

Seuraaville useamman vuoden kestäville hankkeille myönnetään määräraha nyt kokonaisuudessaan:
Inspiroivat koulupihat ja luokat (Opev),
Leikkipuisto Piian kunnostus (HKR),
Leikkipuisto Mäkitorpan kunnostus (HKR),
Maatullinpuiston itäosan kunnostaminen ala-asteen ja Maatullinaukion välillä (HKR) ja
Leikkipuisto Myllynsiiven kunnostus.
Kuluvana vuonna käyttämättä jäävä määräraha voidaan seuraavan vuoden alussa myöntää ylitysoikeutena hankkeen sen vuoden määrärahoihin. Näin hanke voi jatkua heti kaupunginvaltuuston alkuvuonna tekemän päätöksen jälkeen ja lähiörahastosta tehtävää uutta päätöstä hankkeen jatkamiseksi ei tarvitse odottaa.

Kaupunginjohtaja esittää hyväksyttäväksi määrärahaehdotuksen liitteen mukaisesti. Taulukossa on esitetty kaikki 34 hanke-ehdotusta, joista yhteensä 32 hankkeelle on esitetty myönnettäväksi sarakkeessa "Ehdotus" mainittu määräraha. Määrärahaehdotukset näihin hankkeisiin ovat yhteensä 5 983 000 euroa. Sarakkeessa "Lähiöprojekti" on lähiöprojektin ilmoittama kanta hankkeen tarpeellisuudelle ja sarakkeessa "Huomautuksia" on asian valmisteluun liittyviä kommentteja.

Nuorisoasiainkeskukselle myönnettiin vuonna 2011 lähiörahastosta rahoitettavaksi Pohjavedenpuiston skeittipaikan rakentaminen. Hanke kuitenkin kariutui ja käyttämättä jääneet hankkeen määrarahat myönnettiin ylitysoikeutena nuorisoasiainkeskukselle vuonna 2012. Pohjavedenpuisto on osoittautunut skeittipaikalle huonoksi sijainniksi mm. melun ja maaperän vuoksi, joten määrärahaa voidaan käyttää nuorisoasiainkeskuksen esityksen mukaisesti 36 000 euroa lähistöllä sijaitseva Haruspuiston skeittipaikan kunnostamiseen sekä 60 000 euroa Vuosaaren itäosan urheilupuiston skeittipaikan rakentamiseen. Hankkeet toteutetaan yhdessä liikuntaviraston ja rakennusviraston kanssa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi



Liitteet

1 Lähiörahas-toehdotukset 2012.pdf

Tiedoksi

Ehdotuksen jättäneet virastot
Lähiöprojekti
Talpa



**Korjattu 28.8.2012 AV (Hallintolaki 51 §) -
otsikossa ja päätöksessä nimi Herttoniemi
korvattu Helsingillä**

§ 817

Lainan myöntäminen Oy Helsingin Yhteiskoulu ja Reaalilukiolle

HEL 2011-010531 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Oy Helsingin Yhteiskoulu ja Reaalilukiolle yksityiskoulusopimuksen 6 kohdassa tarkoitetun 399 200 euron suuruisen koululainan seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on lyhennyksistä vapaa. Laina-aika on koulun ylläpitäjän ja kaupungin välillä tehdyn sopimuksen voimassaoloaika edellyttäen, että vakuudet ovat voimassa.

Lainan vakuus: Ylläpitäjä luovuttaa lainan vakuudeksi koulun kiinteistöön ja sillä oleviin rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja.

Lainan erityisehto: Opetusvirastolle on toimitettava ennen lainan nostamista yhteenveto tarjouspyynnöistä ja perustelut valituista urakoitsijoista, lainaerien nostamista varten kustannusseuranta ja hankkeen valmistuttua loppuselvitysraportti rakennuskustannuksista.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia lainaehtoja.

Edelleen 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 Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö lainahakemus
- 2 Hankesuunnitelma
- 3 Lisäkirje Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiön lainanomukseen
- 4 Kiinteistöviraston lausunto

Otteet



Ote
Hakijat

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää Oy Herttoniemen Yhteiskoulu ja Reaalilukiolle yksityiskoulusopimuksen 6 kohdassa tarkoitetun 399 200 euron suuruisen koululainan seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on lyhennyksistä vapaa. Laina-aika on koulun ylläpitäjän ja kaupungin välillä tehdyn sopimuksen voimassaoloaika edellyttäen, että vakuudet ovat voimassa.

Lainan vakuus: Ylläpitäjä luovuttaa lainan vakuudeksi koulun kiinteistöön ja sillä oleviin rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja.

Lainan erityisehto: Opetusvirastolle on toimitettava ennen lainan nostamista yhteenveto tarjouspyynnöistä ja perustelut valituista urakoitsijoista, lainaerien nostamista varten kustannusseuranta ja hankkeen valmistuttua loppuselvitysraportti rakennuskustannuksista.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 10.12.2001 tekemän päätöksen mukaisia lainaehtoja.

Edelleen kaupunginhallitus päättäne kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita tekemään lainasopimuksen.

Tiivistelmä

Opetuslautakunta antoi 17.4.2012 lausunnon Herttoniemen yhteiskoulun perusparannustöiden rahoittamisesta yksityiskoulusopimuksen mukaisella lainalla. Lautakunta puolsi kaupungin lainan myöntämistä tai lupaa ottaa laina muista rahoituslähteistä kuitenkin siten, että talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallintaa kehoitettiin selvittämään hakijan mahdollista omarahoitusosuutta kirjanpitolietojen perusteella. Koska sopimuksessa ei ole mainintaa koulun omarahoitusosuudesta talous- ja suunnittelukeskus lähetti asian uudelleen lausunnonle opetuslautakunnan kannanottoa varten koskien omarahoitusosuutta. Lautakunta käsitteli asiaa uudelleen 5.6.2012 ja päätti, etteivät Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiön antamat lisäselvitykset omarahoituksesta anna aihetta muuttaa opetuslautakunnan 17.4.2012 antamaa puoltavaa lausuntoa lainahakemuksesta. Lautakunta totesi kuitenkin, että voimassa olevan sopimuskoulusopimuksen 6. kohdan tulkintaa ja soveltamista on syytä selvittää yhteistyössä sopimuskoulujen kanssa. Lautakunta edellyttää opetusvirastolta selvitystä asiasta vuoden 2012 lokakuun loppuun mennessä. Päätös



syntyi äänin 6-3 esittelijän ehdotettua, ettei kaupungin lainaa tulisi myöntää, mutta antaa lupa ottaa laina muista rahoituslähteistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja viittaa opetuslautakunnan lausuntoon ja pitää koululainan myöntämistä Oy Herttoniemen Yhteiskoulu ja Reaalilukiolle voimassa olevan sopimuksen perusteella tarkoituksenmukaisena.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö lainahakemus
- 2 Hankesuunnitelma
- 3 Lisäkirje Herttoniemen yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiön lainanomukseen
- 4 Kiinteistöviraston lausunto

Otteet

Ote
Hakijat

Tiedoksi

Opetusvirasto
Oikeuspalvelut
Rahoitus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 766

HEL 2011-010531 T 02 05 03 00

Päätös

Esittelijä päätti poistaa asian esityslistalta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Eija Venetkoski-Kukka, lainapäällikkö, puhelin: 310 36329



06.08.2012

Kj/7

eija.venetkoski-kukka(a)hel.fi

Opetuslautakunta 05.06.2012 § 101

HEL 2011-010531 T 02 05 03 00

Päätös

Opetuslautakunta toteaa, etteivät Herttoniemen yhteiskoulut kiinteistöosakeyhtiön antamat lisäselvitykset omarahoituksesta anna aiheutta muuttoa opetuslautakunnan 17.4.2012 antamaa puoltavaa lausuntoa lainahakemuksesta.

Lautakunta toteaa kuitenkin, että voimassa olevan sopimuskoulusopimuksen 6. kohdan tulkintaa ja soveltamista on syytä selvittää yhteistyössä sopimuskoulujen kanssa. Lautakunta edellyttää opetusvirastolta selvitystä asiasta vuoden 2012 lokakuun loppuun mennessä.

Käsittely

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti päätösehdotustaan ja esittelyosaa seuraavasti:

- päätösehdotuksen toisen kappaleen ("Opetuslautakunta on kaupunginhallitukselle...") jälkeen lisätään seuraava uusi kappale:

"Herttoniemen yhteiskoulu ilmoitti 8.5.2012 korottavansa vuoden 2011 joulukuussa laaditun 399 200 euron suuruisen kustannusarvion 520 000 euroksi. Arvonlisäveron vähentämisen jälkeen uudeksi kustannusarvioksi saadaan 400 400 euroa. Hakemansa lainan euromäärää koulu ei muuttanut, joten omarahoitusosuus on tällöin 23,2 %."

- päätösehdotuksen kolmannen kappaleen ensimmäiseen virkkeeseen sanojen "Opetuslautakunta pitää" jälkeen lisätään seuraavaa: "Opetuslautakunta pitää 17.4.2012 antamassaan lausunnossa puolletuista..."

- edellä muutetun kolmannen kappaleen jälkeen lisätään seuraava uusi kappale ja poistetaan neljäs kappale ("Säännösten mukaan alle..."):

"Lisäksi Oy Helsingin Yhteiskoulu ja Reaalilukion tasetietojen ja vuoden 2012 tulorahoituksen perusteella voidaan arvioida, että Herttoniemen yhteiskoulun ylläpitäjällä on taloudelliset edellytykset toteuttaa lainahakemuksen liitteenä oleva hanke ilman uuden lainan ottamista."



- esittelyosaan lisätään kuudennen kappaleen ("Kaupungin talous- ja suunnittelukeskus on...") jälkeen seuraava uusi kappale:

"Säännösten mukaan koulukiinteistöjen kunnossapitohankkeet ja alle 400 000 euron perustamishankkeet luetaan lakisäänteistä rahoitusta myönnettäessä käyttökustannuksiksi. Hankkeiden kokonaiskustannuksilla tarkoitetaan tällöin arvonlisäverottomia kustannuksia. Käyttökustannusten rahoittamiseksi yksityinen koulu saa perusopetuksen osalta peruspalveluiden valtionosuuslainsäädännön mukaista kotikuntakorvausta ja lukion osalta valtionosuuden ja kotikuntakorvauksen sisältävää yksikköhintarahoitusta."

- seitsemännen kappaleen ("Vuonna 2012 Helsingin...") jälkeen lisätään seuraavat kaksi kappaletta:

"Herttoniemen yhteiskoulu on korottanut vuoden 2011 joulukuussa laadittua hankkeen kustannusarviota 30 prosentilla siten, että hankkeen arvonlisäverottomaksi kuntannusarvioksi tulee yhteensä n. 400 000 euroa. Näin suuri kustannusarvion nosto alle puolen vuoden päivityksenä ei vastaa minkään kustannusindeksin kehitystä. Hankkeeseen sisältyvistä kunnostustoimenpiteistä ei ole muodostettavissa säännösten tarkoittamaa vähintään 400 000 euron suuruista perustamishanketta.

Herttoniemen yhteiskoulun tasekirjan mukaan ylläpitäjän rahat ja pankkisaamiset ajankohdalta 31.12.2011 ovat 1 432 153,55 euroa. Saman ajankohdan lyhytaikainen vieras pääoma on 189 494,10 euroa, joten Herttoniemen yhteiskoulun ylläpitäjän maksuvalmius on erittäin hyvä. Ylijäämä tilikaudelta 1.1.-31.12.2011 on 381 510,77 euroa."

- kahdeksannen kappaleen ("Herttoniemen yhteiskoulu on...") jälkeen lisätään seuraavat kaksi uutta kappaletta:

"Opetuslautakunta totesi kaupunginhallitukselle 17.4.2012 antamassaan lausunnossa, että Herttoniemen yhteiskoulun ylläpitäjälle ja sen kiinteistöyhtiölle kaupungin myöntämän lainan määrä vuoden 2011 lopussa oli 11 812 735,77 euroa. Koulurakennus on lainojen vakuutena.

On otettava huomioon, että kaupungin yksityisille kouluille myöntämät lainat ovat olleet yleensä korottomia eivätkä koulut joudu maksamaan niistä kaupungille vuotuisia lyhennyksiä. Tällaiset kustannuksista vapaat lainaehdot lisäävät halukkuutta lainanottoon, vaikka lainan ottaminen hankkeen toteuttamisen kannalta ei olisikaan välttämätöntä."

- yhdeksäs kappale ("Sopimuksen 5 kohdassa...") poistetaan.



Keskustelu.

Jäsen Nordman teki jäsenten Kokko, Virkkunen ja Gorschkow-Salonranta seuraavan vastaehdotuksen:

"Opetuslautakunta toteaa, etteivät Herttoniemen yhteiskoulut kiinteistöosakeyhtiön antamat lisäselvitykset omarahoituksesta anna aihetta muuttaa opetuslautakunnan 17.4.2012 antamaa puoltavaa lausuntoa lainahakemuksesta.

Lautakunta toteaa kuitenkin, että voimassa olevan sopimuskoulusopimuksen 6. kohdan tulkintaa ja soveltamista on syytä selvittää yhteistyössä sopimuskoulujen kanssa. Lautakunta edellyttää opetusvirastolta selvitystä asiasta vuoden 2012 lokakuun loppuun mennessä."

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Nordmanin vastaehdotus voitti esittelijän muutetun ehdotuksen äänin 6 (Björnberg-Enckell, Gorschkow-Salonranta, Kokko, Nordman, Rydman, Virkkunen) – 3 (Laiho, Auvinen, Aaltio). Kaksi jäsentä oli poissa.

Opetuslautakunta päätti antaa esittelijän ehdotuksesta poiketen jäsen Nordmanin vastaehdotuksen mukaisen lausunnon.

15.05.2012 Pöydälle

17.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Elina Hurmekoski, taloussihteeri, puhelin: 310 86343
elina.hurmekoski(a)hel.fi



06.08.2012

Kj/9

§ 819

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä:

Khn puheenjohtaja
konsernijaosto
sosiaali- ja terveysjaosto
tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

johtokunnat
- Helsingin Energia
- Helsingin Satama
- Taloushallintopalvelu

apulaiskaupunginjohtajat
- rakennus- ja ympäristötointa johtava
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
- sosiaali- ja terveystointa johtava
- sivistys- ja henkilöstötointa johtava

hallintokeskus
- hallintojohtaja
- hallinto-osaston osastopäällikkö
- kansainvälisen toiminnan päällikkö
- kaupunginlakimies
- viestintäpäällikkö

talous- ja suunnittelukeskus
- rahoitusjohtaja
- talousarviopäällikkö
- kehittämispäällikkö
- aluerakentamispäällikkö
- sisäisen tarkastuksen päällikkö
- tietotekniikkapäällikkö
- elinkeinojohtaja
- elinkeinopäällikkö
- matkailupäällikkö
- tapahtumapäällikkö



06.08.2012

Kj/9

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 31 tekemiä päätöksiä:

Khn puheenjohtaja
konsernijaosto
sosiaali- ja terveystoimintajaosto
tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

johtokunnat
- Helsingin Energia
- Helsingin Satama
- Taloushallintopalvelu

apulaiskaupunginjohtajat
- rakennus- ja ympäristötoimintajaosto
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimintajaosto
- sosiaali- ja terveystoimintajaosto
- sivistys- ja henkilöstötoimintajaosto

hallintokeskus
- hallintojohtaja
- hallinto-osaston osastopäällikkö
- kansainvälisen toiminnan päällikkö
- kaupunginlakimies
- viestintäpäällikkö

talous- ja suunnittelukeskus
- rahoitusjohtaja



06.08.2012

Kj/9

- talousarviopäällikkö
- kehittämispäällikkö
- aluerakentamispäällikkö
- sisäisen tarkastuksen päällikkö
- tietotekniikkapäällikkö
- elinkeinojohtaja
- elinkeinopäällikkö
- matkailupäällikkö
- tapahtumapäällikkö

Taloushallintopalvelu -liikelaitos

- toimitusjohtaja

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(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

Alvno

FI02012566



§ 820
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä:

kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä:

kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi



§ 821

**Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen
torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten
tarkistaminen 2013-2017**

HEL 2012-006465 T 09 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistamisesta vuosille 2013-2017 seuraavasti:

Helsingin pelastustoimen alueen öljyntorjuntasuunnitelman mukaiset käyttömenot 2013-2017:

Vuosi	Käyttömenot €	Toimintatuotot €	Helsingin nettokustannus €
2013	626 000	- 481 000	145 000
2014	626 000	- 481 000	145 000
2015	626 000	- 481 000	145 000
2016	626 000	- 481 000	145 000
2017	626 000	- 481 000	145 000
YHTEENSÄ	3 130 000	- 2 405 000	725 000

Käyttötalouden osan toimintamenot / toimintatuotot vaihtelevat vuosittain öljyvahinkojen määrästä ja vahinkojen laajuuksista riippuen. Nettokustannusten osuus sisältää päätoimisen öljyntorjuntahenkilöstön palkat sivukuluineen.

Helsingin öljyntorjuntakaluston investoinnit 2013 -2017:

Vuosi	Hankintamenot € (ei sis.alv)	ÖSRA rahoitus € (ei sis.alv)	Helsingin nettokustannus €
2013	1 612 000	- 1 472 000	140 000
2014	790 000	- 600 000	190 000
2015	660 000	- 580 000	80 000
2016	1 145 000	- 1 005 000	140 000
2017	4 000 000	- 3 400 000	600 000
YHTEENSÄ	8 207 000	- 7 150 000	1 150 000



Samalla kaupunginhallitus päätti toimittaa ehdotuksen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle vahvistettavaksi.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti todeta, että tulevina vuosina jatketaan viime vuosina pelastuslaitoksen talousarvioiden valmistelun yhteydessä toteutettua öljyntorjuntaan liittyvien tulojen ja menojen nettopohjaista seurantakäytäntöä. Seurantakäytännössä kysymys on sekä käyttötaloudessa että investointitaloudessa talousarvioraamiin sisältyvistä eristä.

Edelleen kaupunginhallitus päätti todeta, että nuorisosiainkeskus ja Korkeasaaren eläintarha liitetään virastoina Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttö- ja hankintakustannukset vuosina 2013-2017
- 2 Korkeasaaren eläintarhan aiesopimus 23.4.2012
- 3 Nuorisosiainkeskuksen aiesopimus 16.4.2012
- 4 Öljyntorjuntavalmius merellä –työryhmän loppuraportti (ÖTVA)
- 5 Suomenlahden Rannikon Öljyntorjuntavalmius (STRÖTVA)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen hyväksyä ehdotuksen Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistamisesta vuosille 2013-2017 seuraavasti:

Helsingin pelastustoimen alueen öljyntorjuntasuunnitelman mukaiset käyttömenot 2013-2017:

Vuosi	Käyttömenot €	Toimintatuotot €	Helsingin nettokustannus €
-------	------------------	---------------------	-------------------------------



2013	626 000	- 481 000	145 000
2014	626 000	- 481 000	145 000
2015	626 000	- 481 000	145 000
2016	626 000	- 481 000	145 000
2017	626 000	- 481 000	145 000
YHTEENSÄ	3 130 000	- 2 405 000	725 000

Käyttötalouden osan toimintamenot / toimintatuotot vaihtelevat vuosittain öljyvahinkojen määrästä ja vahinkojen laajuuksista riippuen. Nettokustannusten osuus sisältää päätoimisen öljyntorjuntahenkilöstön palkat sivukuluineen.

Helsingin öljyntorjuntakaluston investoinnit 2013 -2017:

Vuosi	Hankintamenot € (ei sis.alv)	ÖSRA rahoitus € (ei sis.alv)	Helsingin nettokustannus €
2013	1 612 000	- 1 472 000	140 000
2014	790 000	- 600 000	190 000
2015	660 000	- 580 000	80 000
2016	1 145 000	- 1 005 000	140 000
2017	4 000 000	- 3 400 000	600 000
YHTEENSÄ	8 207 000	- 7 150 000	1 150 000

Samalla kaupunginhallitus päättäneen toimittaa ehdotuksen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle vahvistettavaksi.

Lisäksi kaupunginhallitus päättäneen todeta, että tulevana vuosina jatketaan viime vuosina pelastuslaitoksen talousarvioiden valmistelun yhteydessä toteutettua öljyntorjuntaan liittyvien tulojen ja menojen nettopohjaista seurantakäytäntöä. Seurantakäytännössä kysymys on sekä käyttötaloudessa että investointitaloudessa talousarvioraamiin sisältyvistä eristä.

Edelleen kaupunginhallitus päättäneen todeta, että nuorisosiainkeskus ja Korkeasaaren eläintarha liitetään virastoina Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan.

Esittelijä

Pelastuslautakunta päätti 8.5.2012 § 80 esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja edelleen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja



ympäristökeskuksen vahvistettavaksi ehdotuksen Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistamisesta vuosille 2013-2017.

Pelastuslautakunta päätti edelleen esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2013 talousarvioon ja seuraavien vuosien taloussuunnitteluun liittyen, että vuoden 2005 alusta hyväksytyä ja käyttöön otettua pelastuslaitokselle keskitettyä raamin ylittävää erillismäärärahaikäytäntöä jatketaan. Helsingin kaupungin öljyntorjunnan käyttömenojen ja öljyntorjuntakaluston investointihankintojen toteuttaminen vuosina 2013 - 2017 edellyttää, että öljyntorjunnan toiminnolle osoitetaan erillismääräraha, jonka käyttöä seurataan nettoperusteisesti pelastuslaitoksen talousarviossa omina talousarviokohtinaan.

Edelleen pelastuslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että nuorisosiainkeskus ja Korkeasaaren eläintarha liitetään virastoina Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan.

Esittelijä viittaa talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon ja toteaa, että öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannuksiin liittyvät laskelmat ovat viitteellisiä ja kyseisiin toimintoihin kunakin vuonna kohdistettavia määrärahoja tarkastellaan yksityiskohtaisemmin aina kyseisen vuoden talousarvion valmistelun yhteydessä. Öljyntorjuntaan liittyvien tulojen ja menojen nettopohjaisessa seurantakäytännössä kysymys on sekä käyttötaloudessa että investointitaloudessa talousarvioraamiin sisältyvistä eristä.

Esityksessään pelastuslautakunta toteaa perusteluinaan seuraavaa:

Helsingin kaupungin öljyvahinkojen torjuntasuunnitelma alkaen vuodesta 2005 on vahvistettu 30.1.2006. Suunnitelma on laadittu yleisellä tasolla ja on voimassa toistaiseksi. Suunnitelma on tarpeen uusia vain, mikäli öljyntorjunnan järjestämisvastuita tai organisaatiota yleisellä tasolla oleellisesti muutetaan.

Suunnitelman käyttö- ja hankintakustannuksia koskevat osat tarkistetaan joka neljäs vuosi. Tarkistukset esitetään aina viideltä vuodelta siten, että tarkistus koskee myös edellisen vahvistetun viisivuotisjakson (5) viimeistä käyttö- ja hankintavuotta. Tarkistettavat osat ovat käyttö- ja torjuntakustannukset ja hankittava öljyntorjuntakalusto. Öljyntorjunnan hankittavasta kalustosta on laadittava luettelo. Käyttö-, torjunta- ja hankintakustannuksista esitetään viiden vuoden yhteenveto. Lisäksi päivitetään luettelo olemassa olevasta öljyntorjuntakalustosta. Öljyntorjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannukset 2009 – 2013 osien päivitykset on vahvistettu 9.6.2009.



Pelastuslautakunnan esitys Helsingin pelastustoimen alueen öljyntorjuntasuunnitelman tarkistetuista käyttö- ja hankintakustannuksista vuosille 2013 – 2017 toimitetaan kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, jonka jälkeen nämä suunnitelman osat toimitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) vahvistettavaksi. ELY:n vahvistamisen jälkeen Öljysuojarahasto (ÖSRA) antaa ennakkopäätökset yli 85 000 (alv 0 %) euron hankinnoista.

Pelastuslaitokselle vuoden 2005 alusta keskitetty, Helsingin kaupungin öljyvahinkojen torjunnan talouden hoito (käyttötalousosa ja öljyntorjunnan kalustoinvestoinnit) on ollut mahdollista hoitaa suunnitelman mukaisesti pelastuslaitokselle osoitetulla, sen oman talousarvioraamin ylittävällä erillismäärärahalla. Budjetin toteutumista tulee seurata ja raportoida sekä käyttömenojen että investointien osalta erikseen säännöllisesti öljyntorjunnan budjetin esittämässä laajuudessa. Pelastuslaitos toimii öljyntorjuntainvestointien ja –koulutuksen rahoittajana yhdeksälle (9) kaupungin virastolle. Kaupungin konsernitason öljyntorjuntajärjestelyiden kannalta on tarkoitus selvittää nettobudjetointiin siirtyminen.

Käyttötalousosaan on budjetoitu tulopuolelle öljyvahinkojen torjunnan kustannuksista vahinkojen aiheuttajilta saadut korvaukset, sekä öljyntorjunnan vuosittaisista ylläpitokustannuksista saadut käyttömenokorvaukset ÖSRA:lta. Menopuolelle on budjetoitu koko kaupungin keskitetyn öljyntorjuntatoiminnan hoitamiseksi tarvittavien henkilöresurssien edellyttämät päätoimisen öljyntorjuntamestarin -, kalustomestarin viran ja öljyntorjunta-assistentin toimen (3 vakanssia) henkilöstömenot, öljyntorjuntakaluston korjaus- ja kunnossapitokustannukset, öljyntorjuntamateriaalien, -tarvikkeiden ja -imeytysaineiden hankintamenot sekä kaikkien öljyntorjuntavastuuvirastojen öljyntorjuntaan koulutettavan henkilöstön koulutus- ja harjoituskuluja.

Yleiset perustelut öljyntorjuntavalmiuden ylläpidolle

Öljyvahinkojen torjuntalain (29.12.2009/1673) 7 §:ssä määritellään alueen pelastustoimen tehtävät öljyvahinkojen torjunnassa. Sen mukaan alueen pelastustoimi vastaa maa-alueen öljyvahinkojen ja alusöljyvahinkojen torjunnasta alueellaan. Se ohjaa myös öljyvahinkojen torjuntaan varautumista alueellaan. Alueen pelastustoimen pelastusviranomaisen on öljyntorjuntalaissa tarkoitettu torjuntaviranomainen (10 §, kohta 4).

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) vuonna 2007 julkaiseman Öljyntorjuntavalmius merellä – työryhmän loppuraportin (ÖTVA) mukaan alussonnettomuuksien riski on erityisen korkea Helsingin



edustalla, missä Helsinki – Tallinna – välinen matkustajaliikenne risteää Suomenlahden rahtiliikenteen kanssa. Suomenlahti on merkittävä kuljetusreitti Venäjältä Länsi-Eurooppaan. On laskettu, että Venäjän satamainvestointien myötä Suomenlahden öljynkuljetusmäärä kasvaa noin 250 miljoonaa tonniin vuoteen 2015 mennessä (Ust Lugan terminaali on aloittanut toiminnan vuonna 2012). Lukujen valossa tarkasteltuna Suomenlahden öljynkuljetusten volyymi on jo tällä hetkellä ylittänyt Persianlahden kuljetusten tason (160 miljoonaa tonnia v. 2011). Arvio vuoden 2012 kuljetusmäärästä on 190 miljoonaa tonnia (SYKE).

Suomen eri merialueilla tyypillisesti vallitsevat sääolot, kuten jäätalven pituus ja ankaruus, tuuliolot ja aallonmuodostus poikkeavat toisistaan. Nämä alueelliset erityisolot asettavat omat vaatimuksensa öljyntorjuntakalustolle. Myös rannikon etäisyys mahdollisesta onnettomuuspaikasta, rannikon rikkonaisuus, saaristo sekä rannikon mataluus ja rantatyyppi rajoittavat öljyntorjunta-alusten toimintamahdollisuuksia ja avomerikeräykseen käytettävissä olevaa aikaa. Vaikka öljyvahinkoa voidaan torjua vielä rantavyöhykkeelläkin, siellä suurten öljymäärien kerääminen vedestä nykyisellä venekalustolla ei ole enää yhtä tehokasta kuin laivoilla merellä. (ÖTVA)

ÖTVA - työryhmän määrittelemään tavoitetasoon vuonna 2015 pääseminen on mahdollista, mutta edellyttää kaluston merkittävä uusimista, peruskorjauksia sekä valmiustason nostoa. Uusimisen yhteydessä kaluston keräyskykyä, pyyhkäisyalaa sekä tankkikapasiteettia on suurennettava, mikä edellyttää nykyisten pienempien alusten korvaamista suuremmilla. Aluskaluston määrää ei tällöin tarvitse lisätä. Alukset on saatava kokonaisuudessaan myös nykyistä parempaan valmiuteen. Tämä edellyttää toimivan valmiustelakointijärjestelmän luomista kaikille Helsingin merellisille virastoille.

Suomenlahden rannikon öljyntorjuntavalmius – selvitys (STRÖTVA) vuodelta 2008 jatkoi Öljyntorjuntavalmius merellä – työryhmän työtä selvittääkseen pelastustoimen vastuita Suomenlahden rannikon öljyntorjuntavalmiudessa. STRÖTVA – raportin johtopäätöksissä todetaan kaluston osalta, että se on riittämätön aavan selän (SYKE:n torjuntavastuualue) ja rannikon (pelastustoimen alueiden torjuntavastuualue) rajapinnalla. Luonnonolosuhteet ja arvioidut suuronnettomuuden mittasuhteet ovat tärkein vaikuttava tekijä suhteessa käytettävissä olevaan kalustoon. Pelastuslaitoksien torjuntavastuualueiden rajalla käytettävissä olevien veneiden määrä on täysin riittämätön. Veneiden lisäksi puutteita on myös puomi- ja ankkurointikalustossa sekä öljynkeräyskalustossa.



STRÖTVA - raportin mukaan pelastustoimen alueiden koulutustasossa on havaittu useita puutteita. Valmiuden kehittämiseksi tarvitaan jokaiselle pelastustoimen alueelle päätoimista henkilöstöä, joka keskittyy yksinomaan öljyntorjunnan kehittämiseen järjestelmän ja kalustojen sekä koulutuksen osa-alueille.

STRÖTVA:n työryhmän toimenpidesuositusten mukaisesti Suomenlahden rannikon öljyntorjuntavalmiuden rahoitus on turvattu. Lainsäädännöllä on pelastuslaitoksen tehtäväksi annettu alusöljyvahinkojen torjuntavastuu rannikolla. Voidakseen vastata lain edellyttämään velvoitteeseen on pelastustoimen alueille taattava riittävät toimintaedellytykset valtion erillisellä lisärahoituksella ÖSRA:n kautta. Hallituksen 18.9.2009 antama esitys Eduskunnalle laiksi öljysuojarahastosta annetun lain muuttamisesta parantaa pelastuslaitosten edellytyksiä täyttää velvoitteensa rahaston kertymän lisäämisen ja öljysuojamaksun korotuksen johdosta, mikä perustui osittain STRÖTVA – raporttiin.

(SYKE) on laatinut ympäristöministeriön pyynnöstä kokonaisselvityksen valtion ja kuntien öljyntorjuntavalmiuden kehittämisestä 2009 – 2018. Selvityksen mukaan myös Suomenlahden rannikon aluepelastuslaitosten tulisi parantaa kaikin osin torjuntavalmiuttaan. Niiden tulisi hankkia merellisen toimintakyvyn parantamiseksi torjuntaveneitä ja – kalustoa keskimäärin 3 miljoonalla eurolla vuodessa.

Helsingin pelastustoimen alueen öljyntorjuntavalmiuden kustannuskehitys

Käyttökustannukset kaudella 2005 – 2011 ovat olleet keskimäärin 500 000 euron tasolla vuosittain. Luku sisältää pelastuslaitoksen kolmen päätoimisen öljyntorjuntahenkilön palkat. Vuosittaiset investoinnit kyseisenä aikana ovat olleet keskimäärin noin yksi (1) miljoonaa euroa.

Tulevalla suunnitelmakaudella 2013 – 2017 käyttötalouden taso on 626 000 euroa / vuosi. Investointien taso on 1,6 miljoonaa / vuosi. Öljysuojarahaston korvausprosentti sekä käyttökustannuksista että investoinneista pysyy 85 %:n tasolla, jolloin Helsingin kaupungin nettokustannukseksi jää 15 %. Kustannustason nousu johtuu käyttötalouden osalta kasvavasta koulutustarpeesta uusien järjestelmien peruskoulutuksen lisääntyessä ja uusien kalustojen osaamisen ylläpitokoulutuksen kasvaessa. Investointien osalta siirrytään raskaamman kaluston hankintaan, mikä tarkoittaa H – luokan öljyntorjunnan työalustan hankkimista vuonna 2013 sekä myöhemmin hankittavaa I – luokan öljyntorjunta alusta. Nämä Suomen hallituksen esitykseen öljysuojarahastosta annetun lain muuttamisesta ja STRÖTVA - raporttiin perustuvat hankinnat nostavat keskimääräistä vuositasoa.



Koulutusmäärärahan tason nosto

Uusien öljyntorjuntajärjestelmien käyttöönotto öljyn leviämisen rajoittamisessa (avomeripuomi, Expandi - ja Nofi - puomi) sekä olemassa olevien ja hankittavien keräysjärjestelmien vaativampien olosuhteiden käyttötaito tarvitsevat öljyntorjunnan henkilöstölle suunnatun koulutusmäärärahojen tason nostamisen nykyisestä 74.000 € uuden suunnitelmakauden aikana keskimäärin 150.000 euroon / vuosi.

Määrärahan käyttö muuttuu uudella suunnitelmakaudella siten, että alkuvuosina määrärahan käytön painopiste on uusien järjestelmien koulutuksessa. Suunnitelmakauden loppuvuosina päästään tasapainoiseen tilanteeseen, jossa jo peruskoulutettujen järjestelmien osalta siirrytään järjestelmien käytön osaamisen ylläpitoon määrärahan kokonaistason muuttumatta. Määrähaan sisältyy 20.000 € vuosittainen konsernitason yhden (1) päivän mittainen harjoitus, johon osallistuu myös muita paikallisia viranomaisia.

Koulutukseen varattuun vuosittaiseen 200.000 € kokonaismäärään sisältyy merenkulun osuutta 50.000 €. Tästä on varattu 20.000 € merenkulkuoppilaitoksen peruskursseja merenkulun kansi- ja konepäällystön henkilöstömäärän ylläpitämiseksi. Pelastuslaitoksen oman merenkulun perustason ylläpitoon on varattu 20.000 €, joka sisältää mm. vuosittaisen tasokokeen. Edellä mainitut kustannukset ovat jo vakiintuneita operatiivisen osaston kustannuksia. Raskaiden lautta- ja veneyksiköiden vaatiman merenkulun taitojen kouluttamiseksi sekä ylläpitämiseksi on varattu 10.000 € määräraha.

ÖSRA:n hallituksen taholta on valtion öljyntorjuntapäivillä toukokuussa 2011 erityisesti painotettu pelastustoimen alueiden öljyntorjuntakoulutuksen merkittävää määrän ja sitä kautta öljyntorjunnan osaamisen tason nostamisen tarvetta. Koulutusmäärärahan nostaminen esitetylle tasolle on linjassa Suomen hallituksen ja öljyntorjunnasta vastaavan rahoittajan, ÖSRA:n, linjauksien kanssa.

Raskaan venekaluston hankkiminen

H-luokka – kuljetuslautta: avomeripuomi, kantavuus 21 tonnia, jolla on yhteensopivuus SYKE:n järjestelmien kanssa, käyttöalue sisä- ja ulkosaaristo, jatkuva puomitusvalmius 24/7, mahdollistaa öljynkeräyksen monitoimiharjakerääjillä. Omaa etenemiskyvyn ohuissa jäissä. On hinattavissa avattua väylää myöten avoveteen Santahaminan laituripaikaltaan. Voi toimia myös avatulla väylällä öljynkeräyksessä. Lastikapasiteettinsa ja kansipinta-alansa vuoksi soveltuu hyvin kerättyjen öljyjätteiden kuljetukseen.



I-luokka - avomerikelpoinen työalus, jolla on yhteensopivuus SYKE:n järjestelmien kanssa, kahdella kiinteällä keräysjärjestelmällä varustettuna. Alus on suunniteltu tehokkaaseen öljynkeräykseen avovedestä ja jäistä sekä meripuomin kuljetus ja levitys. Omaa etenemiskyvyn ohuissa jäissä ja on hinattavissa avattua väylää myöten avoveteen Santahaminan laituripaikaltaan. Alus voi toimia myös avatulla väylällä öljynkeräyksessä. Lastikapasiteettinsa ja kansipinta-alansa vuoksi soveltuu hyvin kerättyjen öljyjätteiden kuljetukseen. SYKE on määritellyt 8.2.2012 neuvotteluissa I – luokan operointiin liittyvän kumppanivaatimuksen sekä monikäyttöisyyden, jolloin investoinnin korvausprosentti sekä käyttökorvausprosentti ovat 85 %. Pelastuslaitos on samassa yhteydessä sopinut Helsingin kaupungin liikuntaviraston (LIV) kanssa kumppanuusjärjestelyistä. LIV tulee käyttämään alusta oman ilmoituksensa mukaan saaristossa olevien LIV:n ylläpitämien virkistyskohteiden huoltoon.

Tarve uuden viran perustamiseen tai jo olemassa olevan viran muuttamiseen

Aluksien koot kasvavat H- ja I – luokassa merkittävästi verrattuna pienempiin veneluokkiin. I – luokan aluksella operointi ulkosaaristossa ja sellaisilla saaristoalueilla, jotka ovat välittömästi alttiina aavalta mereltä tulevalle merenkäynnille ja avomerellä sekä keräysjärjestelmien hallinta ovat tekniseltä vaativuudeltaan haastavia aluksen ympärivuotisen toiminnan lisäksi. Helsingin pelastustoimen alueen osalta onkin kyse kokonaan uudentasoisen kyvyn luomisesta alusöljyvahinkojen torjunnassa. Isojen alusinvestointien ja meriturvallisuuteen liittyvien tekijöiden johdosta on SYKE:n kanssa käydyissä neuvotteluissa 8.2.2012 todettu, että on välttämätöntä perustaa meritoiminnan päällystövirka. Viran tehtäviin kuuluu Helsingin pelastustoimen alueen konsernitason merialueen aluskalustolla toteutettavan öljyntorjuntavalmiuden suunnittelu, kehittäminen ja valvonta sekä merenkulun osaamisen nostaminen uuden kaluston vaatimalle tasolle.

Kahden uuden Helsingin kaupungin viraston liittyminen Helsingin pelastustoimen alueenöljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan

Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan kuuluvat virastot ovat pelastuslaitos, liikuntavirasto, Stara, Helsingin satama, HSY – Vesi, Helsingin energia sekä ympäristökeskus viranomaisstarkkailijana. Uusina virastoina ovat nuorisoasiainkeskus ja Korkeasaaren eläintarha, joiden kanssa Helsingin pelastuslaitos on tehnyt aiesopimukset niiden liittymisestä Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan.

Nuorisoasiainkeskukselta saadaan merkittävät henkilöresurssit rantapuhdistukseen (kahden (2) komppanian henkilöt jo nimettyinä).



Investointisuunnitelmassa on varauduttu yhteensä kahden uuden öljyntorjuntaveneen hankintaan nuorisoasiainkeskukselle. Samoin koulutusmäärärahoissa on otettu huomioon nuorisoasiainkeskuksen henkilöstön kouluttaminen alusöljyvahinkojen torjuntaan.

Korkeasaaren eläintarhalla on asiantuntemus ja henkilöresurssit sekä rakennuksia öljyyntyneiden luonnonvaraisten eläinten vaatimien hoitotoimenpiteiden käynnistämiseen ja käsittelyyn. Korkeasaaren eläintarha investoi kuluvana vuonna karanteensaarensa rakennuksen muuttamiseksi luonnonvaraisten eläimien hoitopaikaksi. Öljyyntyneiden eläinten vastaanottoon ja hoitamiseen tarvittavia järjestelyjä on mukana rakennuksen ja alueen uudelleen järjestelyissä (Palosaari).

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Erja Saarinen, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36102
erja.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttö- ja hankintakustannukset vuosina 2013-2017
- 2 Korkeasaaren eläintarhan aiesopimus 23.4.2012
- 3 Nuorisoasiainkeskuksen aiesopimus 16.4.2012
- 4 Öljyntorjuntavalmius merellä –työryhmän loppuraportti (ÖTVA)
- 5 Suomenlahden Rannikon Öljyntorjuntavalmius (STRÖTVA)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Pelastuslautakunta
Nuorisoasiainkeskus
Korkeasaaren eläintarha
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 28.5.2012

HEL 2012-006465 T 09 00 00

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



Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistamisesta vuosina 2013-2017. Virasto korostaa, että öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannuksiin liittyvät laskelmat ovat viitteellisiä ja kyseisiin toimintoihin kunakin vuonna kohdistettavia määrärahoja tarkastellaan yksityiskohtaisemmin aina kyseisen vuoden talousarvion valmistelun yhteydessä.

Talous- ja suunnittelukeskus pitää perusteltuna, että tulevana vuosina edelleen jatketaan viime vuosina pelastuslaitoksen talousarvioiden valmistelun yhteydessä toteutettua öljyntorjuntaan liittyvien tulojen ja menojen nettopohjaista seurantakäytäntöä. Talous- ja suunnittelukeskus korostaa, että kyseisessä määrärahojen nettopohjaisessa seurantakäytännössä ei ole kysymys pelastuslaitoksen talousarvioraamin ylittävästä erillismäärärahasta, vaan sekä käyttötaloudessa että investointitaloudessa talousarvioraamiin sisältyvistä eristä.

Pelastuslaitoksen talousarvioehdotuksessa vuodelle 2013 ja talous-suunnitelmaan vuosille 2013–2015 on esitetty määrärahat öljyntorjunnan käyttömeneille sekä öljyntorjunnan investoinneille. Kyseisiä määrärahoja tarkastellaan vuoden 2013 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Lisätiedot

Hietämäki Ari, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36567
ari.hietamaki(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 80

HEL 2012-006465 T 09 00 00

Päätös

Pelastuslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja edelleen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vahvistettavaksi ehdotuksen Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman käyttö- ja hankintakustannusten tarkistamisesta vuosille 2013 - 2017 seuraavasti:

Helsingin pelastustoimen alueen öljyntorjuntasuunnitelman mukaiset käyttömenot 2013 -2017:

Vuosi	Käyttömenot €	Toimintatuotot €	Helsingin nettokustannus €
2013	626 000	- 481 000	145 000
2014	626 000	- 481 000	145 000



2015	626 000	- 481 000	145 000
2016	626 000	- 481 000	145 000
2017	626 000	- 481 000	145 000
YHTEENSÄ	3 130 000	- 2 405 000	725 000

Käyttötalouden osan toimintamenot / toimintatuotot vaihtelevat vuosittain öljyvahinkojen määrästä ja vahinkojen laajuuksista riippuen. Nettokustannusten osuus sisältää päätoimisen öljyntorjuntahenkilöstön palkat sivukuluineen.

Helsingin öljyntorjuntakaluston investoinnit 2013 -2017:

Vuosi	Hankintamenot € (ei sis.alv)	ÖSRA rahoitus € (ei sis.alv)	Helsingin nettokustannus €
2013	1 612 000	- 1 472 000	140 000
2014	790 000	- 600 000	190 000
2015	660 000	- 580 000	80 000
2016	1 145 000	- 1 005 000	140 000
2017	4 000 000	- 3 400 000	600 000
YHTEENSÄ	8 207 000	- 7 150 000	1 150 000

Tarkempi erittely on liitteessä 1.

Pelastuslautakunta päätti edelleen esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2013 talousarvioon ja seuraavien vuosien taloussuunnitteluun liittyen, että vuoden 2005 alusta hyväksytyä ja käyttöönotettua pelastuslaitokselle keskitettyä raamin ylittävää erillismäärärahaikäytäntöä jatketaan. Helsingin kaupungin öljyntorjunnan käyttömenojen ja öljyntorjuntakaluston investointihankintojen toteuttaminen vuosina 2013 - 2017 edellyttää, että öljyntorjunnan toiminnolle osoitetaan erillismääräraha, jonka käyttöä seurataan nettoperusteisesti pelastuslaitoksen talousarviossa omina talousarviokohtinaan.

Edelleen pelastuslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että nuorisosiainkeskus ja Korkeasaaren eläintarha liitetään virastoina Helsingin pelastustoimen alueen öljyvahinkojen torjuntasuunnitelmaan.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja



Lisätiedot

Anna Lindholm, koordinaattori, puhelin: 31031224
anna.lindholm(a)hel.fi
Olli Kilpeläinen, öljyntorjuntamestari, puhelin: 310 30117
olli.kilpelainen(a)hel.fi
Markku Rissanen, palomestari, puhelin: 310 30115
markku.rissanen(a)hel.fi



§ 822

Lausunnon antaminen Uudenmaan liitolle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Uudenmaan liiton lausuntopyyntö 25.4.2012
- 2 Maakuntakaavaehdotus 2012 (kartta)
- 3 Maakuntakaavaehdotus 2012 (kartta, pääkaupunkiseutu)
- 4 Maakuntakaavaehdotus, selostus
- 5 Maakuntakaavaehdotus 2012 merkinnät ja määräykset
- 6 Maakuntakaavaehdotus, kumottavat merkinnät 1/2
- 7 Maakuntakaavaehdotus, kumottavat merkinnät 2/2
- 8 Maakuntakaavojen yhdistetty tarkastelu, kartta
- 9 Maakuntakaavojen yhdistetty tarkastelu, kartta pääkaupunkiseutu

Otteet

Ote

Uudenmaan liitto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne antaa Uudenmaan liitolle seuraavan lausunnon:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus perustuu neljään pääperiaatteeseen: alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen.

Koko maakunnan mittakaavassa maakuntakaavaehdotuksen pohjana olevat kehittämisperiaatteet mahdollistavat toimivan perusrakenteen. Uusi mittavampi maankäyttö pyritään ohjaamaan erityisesti sekä nykyisiin että uusiin raideliikenteen kasvukäytäviin.



Yksi keskeisimmistä periaatteista seudun ohjaamisessa on taloudellisen, tehokkaan ja kestäväen rakenteen edistäminen. Tähän pyrittäessä seudun kasvun ohjaaminen tulee tapahtua niin, että infrarakenteeseen tehdyt investoinnit tulevat mahdollisimman hyvin hyödynnettyä. Samalla uusien investointien ohjaamisen tulee tapahtua siten, että yhdyskunnan laajeneminen ja kehittyminen täydentää jo olemassa olevaa fyysistä ja toiminnallista rakennetta oikeatahtisesti ja -suuntaisesti.

Maakuntakaavan laatimisen haasteena on sen eri osien erilainen luonne ja kehitysvaihe. On erittäin vaikeaa hallita kattavin merkinnöin ja määräyksin koko aluetta ja ottaa samalla huomioon hyvin erilaiset tarpeet.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta, Helsingin seutu on käsitelty omana erityiskysymyksenään. Voidaan ajatella, että myös seudun neljällä kaupungilla ja erityisesti Helsingillä on omia erityiskysymyksiä, joita on vaikea käsitellä koko maakuntaa koskevien samansisältöisten määräysten puitteissa.

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta elokuussa 2011. Monia tuolloin esitettyjä seikkoja on otettu huomioon ehdotuksessa. Näistä merkittävimpiä lienevät pitkään Helsingin suunnittelussa epävarmuutta tuonut HELI-ratalinjauksen poistaminen ja Pisara-radan merkinnän täsmentäminen. Myös poikittaisten liikenneyhteyksien esittäminen kartalla on parantunut, joskin kaupunki edelleen pitää tärkeänä, että ne osoitettaisiin maakuntakaavassa nimenomaan raideliikenneyhteyksinä. Jotkut esityksistä koskien viheryhteyksiä ja alueita on niin ikään otettu huomioon, mutta joidenkin osalta kaupunki esittää niihin edelleen muutoksia. Kaupunki on pääosin tyytyväinen tehtyihin muutoksiin, mutta joiltakin osin kaavaehdotus on kuitenkin edelleen liian yksityiskohtainen ottaen huomioon maakuntakaavan mittakaava ja kasvavan pääkaupungin tarpeet.

Helsingissä on vuoden 2012 alussa käynnistynyt yleiskaavatyö. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan valmistelua. Maakuntakaava ei saisi estää välttämättömiä kehittämistarpeita, joita metropolialueen ydinkaupungilla väistämättä on.

Kaavakartan esittämistarkkuudesta johtuu, että tiettyjä aluevarauksia on edelleen hahmotettavissa liian tarkasti maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen. Ahtaasti tulkittuna rajaukset vaikeuttavat esimerkiksi täydennysrakentamista ja ovat sen vuoksi kaavan pohjana olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan pääperiaatteen vastaisia. Jatkossa maakuntakaavan tulkinnan tuleekin perustua enemmän



laajempien tavoitteiden edistämisyrittämyksiin kuin aluevarausten ehdottomiin rajauksiin.

Maankäytön ja liikenteen perusrakenne

Helsingin seutu on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellisen laajalle levinnyt työssäkäyntialue, kun se suhteutetaan alueen väestö- ja työpaikkamäärään. Merkittävä osa seudusta ja Uudenmaan maakunnasta on harvaan rakennettua. Pääosa työpaikoista sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Raideyhteyksiä on suunniteltu säteittäin seudulta Helsingin keskustaan päättyviksi.

Toimipaikkojen saavutettavuus ja keskinäiset yhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä, kun yritykset tekevät sijoittumISRatkaisujaan. Kasautumisedusta johtuen merkittävä osa toimipaikoista sijoittuu jatkossakin seudun ydinalueelle. Ydinalueeksi voidaan nykytilanteessa lukea pääosin kaikki pääkaupunkiseudun neljä kuntaa. Helsingin seutu on siirtymässä kaupungistumiskehityksen vaiheeseen, jossa työpaikkojen tihentymistä ja toiminnallisia ytimiä syntyy myös ydinkeskustasta riippumatta. Kun seutu laajenee, työpaikka-alueiden sisäisen saavutettavuuden merkitys koko työmarkkina-alueelta korostuu entisestään.

Pääkaupunkiseudun osalta kaavaehdotukseen on luonnosvaiheesta poiketen nyt merkitty poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit, joihin tukeutuen taajama-alueille on rasterimerkinnällä esitetty maankäytön tehostamisalueita. Tämä on hyvä tavoite ja edistää kestävästä verkostomaisen kaupunkirakenteen syntymistä. Toivottavaa olisi kuitenkin ollut, että joukkoliikennekäytävää koskeva merkintä olisi ollut raideliikenne-merkintä, kuten Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta. Se ilmaisisi selkeän tahtotilan pysyvän poikittaisen joukkoliikennejärjestelmän luomisesta, johon kaupunkirakenne voi tukeutua kestäväällä tavalla.

Malmin lentokentän tilanne

Malmin lentokentän tilanne on edelleen ratkaisematta. Epävarmuus kentän siirtymisestä vaikuttaa laajasti koillisen Helsingin, erityisesti Malmin alueen kehittämiseen. Seudun uuden pienilmailukentän sijaintipaikka tulisi mielellään löytää alle 50 km päästä Helsingin keskustasta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Lentokentän korvaavien toimintojen sijoittaminen Uudellemaalle on kysymyksenä edelleen ratkaisematta. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen valmistelu ei ole toistaiseksi luonut ratkaisulle edellytyksiä. Tältä osin maakuntakaava ei täytä VAT:n vaatimuksia.



Helsinki on jatkanut rakennuskieltoa lentokentän alueella useaan otteeseen. Jatkuvalle epävarmuudelle on alueellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat koko Helsingin koillisen alueen ja osin Vantaankin kehittämismahdollisuuksiin.

Pysyväisluontoisen ratkaisun löytyminen lentokentän sijoittumiselle on siksi sekä seudun yleispiirteisen maankäytön suunnittelun että Malmin alueen kehittämismahdollisuuksien kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Liikenne

Raideliikenneverkko

Tärkeimmät uudet hankkeet maakunnan rautatieverkkoon ovat Pisara-rata ja Lentorata. Pisara-rata poistaa Helsingin ratapihan ja pääradan ahtaudesta aiheutuvat junaliikenteen ongelmat, jotka heijastuvat koko maahan. Lentoradan ansiosta Pasila – Kerava välillä ei tarvita lisäraiteita, joiden sovittaminen kaupunkirakenteeseen olisi erittäin vaikeaa.

Maakuntakaavan ehdotuksessa on varaukset Pisara-radalle, Lentoradalle ja nopealle raideyhteydelle sekä idän että lännen suuntiin. Niiden sisältyminen lopulliseen maakuntakaavaan on erittäin tärkeää.

Vuosikymmeniä sitten suunniteltu Tapanilan kautta kulkeva ja vielä maakuntakaavan luonnoksessa esitetty Heli-rata on poistettu maakuntakaavan ehdotuksesta. Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen laajeneminen ei enää perustele Heli-rataa, vaan Lentoradalta haarautuva ja Nikkilän kautta Porvoon suuntaan kulkeva Helsinki – Pietari (HEPI) rata ja Itämetron jatke Mellunmäestä Söderkullaan yhdessä korvaavat Heli-radan. Ratavarauksen poistuminen lisää täydennysrakentamismahdollisuuksia koillisessa Helsingissä.

Kaavaehdotuksessa on esitetty metron suunnittelun mahdollistama ohjeellinen seutuliikenteen rata Östersundomin kautta Söderkullaan ja sieltä yhteystarvemerkinä Porvoon suuntaan. Tähän ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan vahvistetun maakuntakaavan ohjeellinen seuturatayhteys Laajasaloon on merkintänä kumottu ja korvattu liikenteen yhteystarvemerkinä. Tämä on perusteltua, koska Laajasalon raideyhteydestä on käynnissä yleissuunnitelman laadinta ja ympäristövaikutusten laadinta.

Raide-Jokeri ja Jokeri 2 sekä Östersundomin Kehä III:n työpaikkakeskittymiin kytkevä Jokeri 3 eivät nouse esille maakunnallisesti tärkeinä raideratkaisuina. Ne on esitetty



”Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli” merkinnällä. Tiederatikka (Otaniemi - Pasila - Viikki) puuttuu kokonaan maakuntakaavan ehdotuksesta. Ne tulisi merkitä maakuntakaavaan raideratkaisuina. Jokeri 3:n linjausta Östersundomin kautta Vuosaaren satamaan ja Vuosaaren metroasemalle tulisi myös pohtia maakuntakaavassa.

Tie- ja katuverkko

Tärkeitä tie- ja pääkatuverkon kehittämishankkeita ovat mm. Hakamäentien jatkeet länteen ja itään, Kehä II:n jatke Turuntieltä Hämeenlinnanväylälle ja Helsingin keskustatunneli. Maakuntakaavan ei tule asettaa esteitä näiden hankkeiden toteuttamiselle.

Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitit länsireunaan eikä itäreunaan.

Moottoriväylät

Helsingin uuden yleiskaavatyön pohjaksi laaditaan parhaillaan moottoritiemäisten alueiden kaupunkirakenteellista selvitystä, jossa tarkastellaan liikennealueiden ja niiden ympäristöjen maankäytön tehostamista.

Moottoriväyliä koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan, että maakuntakaavakartalle merkitty tieyhteys voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esittää riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alemmanluokkaisena. On tärkeää, että jatkossa pidetään huolta siitä, että tällaisessa tilanteessa myös maakuntakaavaan liittyvä rakentamisrajoitus tältä osin poistuu.

Taajamatoimintojen alueet

Kilpailukyvyyn vahvistaminen, liikkumistarpeen vähentäminen, kattavan joukkoliikenteen mahdollistaminen ja niiden kautta päästöjen vähentäminen edellyttävät tiivistä ja eheää yhdyskuntarakennetta ja hallittua kasvua taajamarakenteen ulkopuolella. Erityinen huomio tulee kiinnittää raideliikenteen asemien ympäristöihin ja liikenteellisiin solmukohtiin.

Tämä tärkeä tavoite näkyy kaavakartalla tiivistettävänä taajamatoimintojen alueina. Kaavamääräyksen mukaan alueita on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Helsingin kaupunki lausui kaavaluonnoksesta, että Helsingin alueella tulee kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin



käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Taajamatoimintojen alue -merkintä sisältää ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet, joten paikallisia virkistysalueita ei ole tarpeen merkitä maakuntakaavaan. Tämä mahdollistaa rakentamisalueiden ja paikallisten viheralueiden tarkoituksenmukaisen yhteensovittamisen.

Kaavaluonnokseen on tältä osin tehty tarkistuksia ja kaavaehdotus noudattaa pääsääntöisesti tätä periaatetta. Tästä on kuitenkin poikettu Ramsinniemen ja Laajasalon itärannan osalta. Myös nämä tulisi merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve.

Seudullisesta näkökulmasta edellä mainittujen osalta kyseessä on ensisijaisesti tiivistyvän taajamarakenteen alue virkistysyhteyksineen. Viher- ja virkistysalueilla on tärkeä merkitys ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Aukkaat arvostavat ja pitävät asuinalueidensa viher- ja virkistysalueita osana hyvää kotikaupunkia. Merkitykseltään paikallisia virkistysalueita ei kuitenkaan tule merkitä maakuntakaavaan. Kaavan mittakaava ei puolla näin yksityiskohtaisia rajoituksia.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut Vartiosaaren ja Kivinokan osayleiskaavojen laatimisen. Molemmat ovat Helsingin yleiskaava 2002:ssa selvitysalueita. Osayleiskaavatyössä molempien osalta laaditaan useita maankäyttövaihtoehtoja asumisesta virkistykseen. Molempien osalta tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee yhden periaatevaihtoehdon, jonka pohjalta suunnittelua jatketaan. Alueet sijaitsevat Itä-Helsingin asuinalueiden keskellä.

Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta, että molemmat alueet tulisi merkitä maakuntakaavaan selvitysalueina. Kivinokan osalta maakuntakaavaehdotuksessa oleva taajamatoimintojen alue -merkintä viheryhteysmerkintöineen mahdollistaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eri maankäyttövaihtoehdot, joten siihen kaupungilla ei ole huomautettavaa.

Vartiosaari sen sijaan on kaavaehdotuksessa merkitty valkoiseksi alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valkoista aluetta koskevan määräyksen mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön.

Kaupunginhallitus katsoo, että Vartiosaari tulisi, samoin kuin Kivinokka, merkitä taajama-alueeksi, johon kohdistuu virkistystarvetta ja joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Viheralueet ja viheryhteystarve

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



Seudulliset viheralueet ja viheryhteystarpeet ovat kaavaehdotuksessa pääpiirteittäin tarkoituksenmukaisilla alueilla ja turvaavat viheryhteyksien verkoston ja jatkuvuuden, joskin joissain tapauksissa rajaukset ovat liian tarkasti luettavissa kaavakartalta. Tämä ei ole oikeansuuntainen ratkaisu tiivistyvällä ydinalueella maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen.

Selkeänä parannuksena kaavaluonnokseen on kaavaehdotuksen liitemateriaalissa oleva maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta, joka selkeyttää seudullisten virkistysalueiden ja viheryhteyksien hahmottamista.

Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi edelleen tarkistaa. Määräyksen mukaan olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole perusteltua, koska näin ehdottomana se voisi epätoivottavalla tavalla haitata järkevää täydennysrakentamista. Kaupunki haluaa mieluummin korostaa viher- ja virkistysalueiden laadun ja merkityksen tapauskohtaista arvioimista sekä virkistysyhteyksien jatkuvuutta ja painottaa sen vuoksi väljempää ilmaisuja maakuntakaavatasolla. Sen vuoksi Tarkoituksenmukaisempaa olisi liittää jokin virkistysalueita koskeva kehittämistavoite taajamatoimintojen sisällä oleville virkistysalueille.

Samaa ajatusta seuraten viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa tai väljentää. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä ja vain yksityiskohtaisempi kaavoitus voi osoittaa sen, tarvitaanko aluetta leveämpänä viheryhteytenä, kuten ekologisenä käytävänä vai pelkästään kulkuraitina.

Keskustatoimintojen alueet

Valtakunnan keskus

Luonnokseen verrattuna valtakunnan keskusta on laajennettu Länsisatamaan ja Hernesaareen, mikä onkin näiden alueiden suunnittelun tavoite Helsingissä. Myös Kalasatamaa suunnitellaan keskusta-alueen laajentumana kaupallisine palveluineen. Tämä on luontevaa ja tarkoituksenmukaista valtakunnan keskeisimmän alueen kehittämiselle eläväksi, elinvoimaiseksi ja monipuoliseksi keskuksiksi.

Valtakunnan keskuksen osalta suunnittelumääräyksissä ei ole osoitettu kaupan enimmäismitoitusta, mikä on perusteltua.



Pääkaupunkiseudun aluekeskukset

Valtakunnan keskuksen lisäksi pääkaupunkiseudun aluekeskukset osoitetaan keskustatoimintojen kohdemerkinnällä. Helsingissä näitä ovat Kannelmäki, Malmi, Itäkeskus, Herttoniemi ja Östersundom. Näille aluekeskuksille ei esitetä kaupan enimmäismitoitusta vaan sanalliset suunnittelumääräykset. Tavoitteena on, että kauppa sijoittuu ensisijaisesti keskusta-alueille. Tämä on keskusten kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kaavaluonnokseen verrattuna Helsingin aluekeskusten määrä on ehdotuksessa vähentynyt. Maakuntakaavaehdotuksessa ei esitetä alakeskuksia, joiden kaupallinen merkitys on paikallista. Tämä on perusteltua, sillä merkintä ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan osoittaa paikallisesti merkittäviä suuryksiköitä pienempiin keskuksiin, joihin maakuntakaava ei ota kantaa. Tällöin on huomioitava, että kaupan kokoluokka voi olla suurempikin kuin maakuntakaavaehdotuksessa esitetyt seudullisuuden alarajat, mikäli se voidaan osoittaa vaikutusarviointeihin perustuen paikallisiksi. Jo nyt useissa Helsingin paikalliskeskuksissa on enemmän kaupan liiketilaa kuin ehdotuksessa esitetyt seudullisuuden viitteelliset alarajat ovat, mutta silti ne ovat vaikutuksiltaan paikallisia.

Kaupunki toteaaakin yleisenä huomionaan, että kaavaehdotuksessa mainitut, merkitykseltään seudullisten vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat pääkaupunkiseudun mittakaavassa selvästi liian alhaiset. Maakuntakaavalla ei pitäisi asettaa esteitä sille, että voitaisiin suoraan yleis- tai asemakaavoihin perustuvalla suunnittelulla sijoittaa yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaista kaupan tilaa sellaisiin paikkoihin, joita esimerkiksi teollisuuden ja logistiikka-alan rakennemuutoksen seurauksena syntyy paikkoihin, joita juuri nyt ei osata ennakoita. Mielekkäiden kehittämisprojektien toteuttamismahdollisuuksia ei ole syytä turhaan vaikeuttaa eikä vaarantaa pidentämällä muutoinkin pitkiä kaavoitusprosesseja.

Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei laatuksa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, alarajaksi on pääkaupunkiseudun kunnissa määritelty 30 000 k-m², jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta erillisestä myymälästä koostuvaa keskittymää.



Helsingissä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kaavamerkinnot on sijoitettu Roihupelto-Herttoniemen alueelle, Konalaan, Suutarilaan ja Östersundomiin. Östersundomia lukuun ottamatta jo olemassa olevat myymälät sekä kaavavarannot edellyttävät näillä alueilla vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän.

Energiahuollon alueet

Vahvistettuihin maakuntakaavoihin verrattuna kaavaehdotus osoittaa Vuosaaren C-voimalaitoksen sekä Herttoniemen ja Viikinmäen kytkinasemien likimääräisen sijainnin. Vahvistettujen maakuntakaavojen energiahuoltoa koskevat kaavamerkinnot jäävät voimaan, sillä niitä ei ole esitetty kumoamiskartalla. Kaavamerkintöjen selitteessä todetaan, että energiahuollon aluetta koskeva suunnittelumääräys korvaa voimassa olevan maakuntakaavan energiahuollon aluetta koskevan suunnittelumääräyksen. Tällaisena määräyksenä on annettu seuraava: Mikäli Helsingin Hanasaassa alueen käyttö voimalaitosalueena lakkaa, se varataan taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavaehdotuksen ja vahvistettujen maakuntakaavojen muodostama kokonaisuus on tarkoituksenmukainen, sillä se osoittaa varautumista Helsingin sähkönjakelun vahvistamiseen 400 kV:n korkeajännitteellä.

Toimivan yhteiskunnan perusedellytys on sähkön, lämmön ja jäähdytyksen saannin turvaaminen kaikissa tilanteissa sekä tietojärjestelmien ja liikenteen toimiminen. Tämä kaikki edellyttää korkean toimitusvarmuuden energiajärjestelmää. Maakuntakaavaa ja alueitaista kaavoitusta ja rakentamista tuleekin tarkastella elinkaarensa kokonaisuutena ilmaston, ilman laadun ja muiden ympäristönäkökohtien sekä energiatehokkuuden ja talouden kannalta. Helsinki on valmistautumassa uusiutuvien energiantuotantomuotojen, kuten aurinkoenergian hyödyntämiseen mm. Östersundomin alueita rakennettaessa. Myös tuulivoiman hyödyntäminen vaatii seudulla jatkokehittelyä. Kaupunki toivoo maakuntatasoiselta suunnittelulta vastauksia myös näihin laajempiin kysymyksiin ja tarvittavaan varautumiseen maakuntatasolla.

Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos

Maakuntakaavaan tulee merkitä 18.11.2011 tältä osin voimaan tullessa Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa osoitettu Haltiavuoren (Pitkäkösken) vedenpuhdistuslaitos. Laitos palvelee seudullista vesihuoltoa.

Kivikon jätevoimala

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



Koska HSY:n Jätehuollon jätevoimalaitos toteutetaan Vantaan Långmossebergeniin, aiemmin suunnittelussa olleen Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa tulee kumota tässä 2. vaihemaakuntakaavassa.

Hernesaaren helikopterikenttä

Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Maakuntakaavassa tulisi olla vähintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta voidaan tehdä vasta perusteellisempien vaihtoehdo- ja arviointitarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen.

Massatalous, ylijäämämassojen läjitys- ja käsittelyalueet ja ampumaradat

Kaupunginhallitus on edelleen huolissaan pääkaupungin teknisestä toimivuudesta rakentamisen edetessä. Vaihemaakuntakaavassa tulee esittää riittävät varaukset ylijäämämassojen käsittelyyn ja varastointiin etenkin, kun maakunnan asukasmäärän on arvioitu kasvavan seuraavien 20 vuoden aikana 430 000 asukkaalla.

Taajamatoimintojen suunnittelumääräyksiin tulisi ainakin pääkaupunkiseudun osalta lisätä maininta, että alueelle voidaan sijoittaa myös alueellisen massatasapainon kannalta tärkeitä väliaikaisia maa- ja kallioaineksen ottoaikoja, jotka kaivusavilla täytön ja maastomuovauksen jälkeen voidaan käyttää esimerkiksi meluesteenä tai toiminnallisena virkistysalueena. Samoin on syytä todeta, että alueelle ennen rakentamista voidaan sijoittaa alueen toteuttamista helpottavia väliaikaisia maa-ainesten lajittelu- ja säilytysalueita.

Kaupungin liikuntavirasto on teettänyt seudun ampumaratojen soveltuvista sijoitusvaihtoehdoista selvityksen, jota kaupunki toivoo hyödynnettävän maakuntakaavan jatkosuunnittelussa.

Melualueiden merkitseminen

Maakuntakaavaehdotuksen karttaan on merkitty puolustusvoimien ampuma-alueiden melualueet puolustusvoimien meluselvitysten perusteella sekä Malmin lentokentän melualue voimassa olevan ympäristöluvan mukaisena. Kaupungin mielestä melualueiden merkitseminen pitkään voimassa olevaan kaavakarttaan on epä johdonmukaista. Toiminnot ja niiden vaikutukset muuttuvat, uusia selvityksiä tehdään ja lupia muutetaan tarvittaessa.

Muutokset kaavaehdotukseen

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



Kaupunginhallitus esittää, että Uudenmaan 2. maakuntakaavan ehdotukseen tehdään seuraavat muutokset tai tarkennukset:

- Poikittaiset raideyhteydet, erityisesti raidejokerit tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitit länsireunaan eikä itäreunaan.
- Malmin lentokentälle tulee osoittaa korvaava sijainti.
- Vartiosaari tulee merkitä taajama-alueeksi, johon kohdistuu virkistystarvetta ja joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.
- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, tulee merkitä viheralueiksi.
- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.
- Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä tulee poistaa maakuntakaavasta.
- Hernesaaren helikopterikenttä tulee selvitysmerkintänä merkitä maakuntakaavaan.
- Ylijäämämassojen seudullista varastointia koskevat alueet tulee merkitä kaavaan ja lisätä tilapäistä varastointia ja käsittelyä koskevat määräykset taajamatoimintojen alueiden kaavamääräyksiin.

Kaupunginhallitus edellyttää lausunnossaan esitettyjen huomautusten ja muutosehdotusten ottamista huomioon kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa. Muilta osin Helsingin kaupunginhallitus puoltaa maakuntakaavan hyväksymistä ehdotetussa muodossa.

Esittelijä

Uudenmaan liitto pyytää Helsingin kaupungilta lausuntoa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta. Uudenmaan maakuntahallitus hyväksyi ehdotuksen 23.4.2012.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtina ovat lainvoimaiset Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja vahvistettu Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston hyväksymä Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Niiden muodostamaa kaavaratkaisua täsmennetään ja täydennetään



Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntahallituksissa joulukuussa 2010 hyväksytyt perusrakenteen mukaisesti. Perusrakenteen neljä elementtiä ovat:

- alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- metropolimaakunnan kilpailukyvyn vahvistaminen
- kaupan palveluverkko suunnitellaan osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta
- kylien ja muun hajakentämisen ohjaaminen

Esittelijä toteaa, että kaupunginhallitus on 5.9.2011 antanut Uudenmaan liitolle lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta.

Kaavaehdotuksesta on saatu kaupunkisuunnittelulautakunnan, kiinteistölautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, liikuntalautakunnan ja Helsingin Energian johtokunnan lausunnot. Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Talous- ja suunnittelukeskus on kommentoinut kaavaehdotusta antamatta lausuntoa. Kaupunginmuseo on antanut lausunnon kaavaehdotuksesta myös suoraan Uudenmaan liitolle Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ominaisuudessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Uudenmaan liiton lausuntopyyntö 25.4.2012
- 2 Maakuntakaavaehdotus 2012 (kartta)
- 3 Maakuntakaavaehdotus 2012 (kartta, pääkaupunkiseutu)
- 4 Maakuntakaavaehdotus, selostus
- 5 Maakuntakaavaehdotus 2012 merkinnät ja määräykset
- 6 Maakuntakaavaehdotus, kumottavat merkinnät 1/2
- 7 Maakuntakaavaehdotus, kumottavat merkinnät 2/2
- 8 Maakuntakaavojen yhdistetty tarkastelu, kartta
- 9 Maakuntakaavojen yhdistetty tarkastelu, kartta pääkaupunkiseutu

Otteet

Ote
Uudenmaan liitto

Tiedoksi



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Liikuntalautakunta
Helsingin Energian johtokunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 352

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Maakunnan aluerakenteeseen, liikenteen ja kaupan palveluverkkoon sekä haja-asutuksen ohjaamiseen painottuva maakuntakaavan ajantasaistaminen on luonnosvaiheesta kehittynyt myönteiseen suuntaan Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta. Ehdotusta vaivaa kuitenkin edelleen uusiin kasvumahdollisuuksiin kannustavien maankäyttöratkaisujen puute. Tämä ilmenee etenkin aluemarkintöjen suunnittelumääräyksissä, jotka ovat enemmän kasvumahdollisuuksia rajoittavia kuin mahdollistavia.

Pääkaupunkiseudun muusta maakunnasta ja Suomesta poikkeavaa rakennetta, mittakaavaa ja kehitystarpeita ei kaavatyössä ole tiedostettu eikä otettu huomioon riittävässä määrin. Menestyvä pääkaupunkiseutu ei kilpaile muun Suomen kanssa asukkaista, yrityksistä ja investoinneista vaan ensisijaisesti Itämeren muiden vahvojen metropolien kanssa. Tiivistetysti voidaan todeta, että pääkaupunkiseudun kansainvälisen vetovoiman vahvistuminen tuo maakunnalle ja koko muulle Suomelle vaurautta, mutta taantuva, vain valtakunnallisesti vetovoimainen pääkaupunkiseutu heikentää maakunnan kehittymistä. Tällaisessa epätoivotussa tilanteessa pääkaupunkiseutu alkaakin helposti kilpailla supistuvista resursseista muun maakunnan kanssa.

Maakuntakaavan uudistamisen pääperiaatteet

Kaavatyön lähtökohtana olevissa maakuntakaavan pääperiaatteissa

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



- alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen
- kaupan palveluverkko suunnittelu osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta
- kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen

on hyvin kiteytetty maakunnan kehityksen kannalta tärkeimmät maankäytön tavoitteet. Energian käytön tehostamisen tavoitetta ei erikseen ole mainittu, mutta asetettujen tavoitteiden toteutuminen edesauttaa maakunnan energiankäytön tehostamista. Maakuntakaavan ehdotusta peilataan tässä lausunnossa siksi edellä mainittuihin tavoitteisiin.

Kaavamerkintöjen ja suunnittelumääräysten kattavuudesta

Kaavaselostuksesta (liite nro 6) ja Merkinnät- ja määräykset -osiosta (liite nro 7) saa johdonmukaisesti käsityksen, että maakuntakaavaehdotuksen suunnittelumääräykset on tarkoitettu koskemaan myös aiempien maakuntakaavojen aluemerkitöjä. Kun kuitenkin samalla todetaan, että maakuntakaavojen yhdistelmäkartta on epävirallinen, suunnittelumääräysten sovellutusalue jää epäselväksi.

Lautakunta katsoo, että nyt päätettävät maankäyttömerkintöjen suunnittelumääräykset on ulotettava koskemaan kaikkia voimaan jääviä aiempien maakuntakaavojen vastaavia merkintöjä. Muutoin ajaudutaan maakunnan asukkaiden ja toimijoiden oikeusturvan kannalta kestävämpään tilanteeseen, jossa saman merkinnän eri osiin voi kohdistua hyvinkin erilaiset määräykset. Maakuntakaavakartan mittakaava huomioon ottaen näiden osien välisten rajaustenkin selvittäminen olisi käytännössä hyvin vaikeaa.

Lautakunta katsoo myös, että selvyiden ja oikeusturvan vuoksi maakuntakaavaksi tulee kutsua nyt epävirallisena pidettyä yhdistelmäkarttaa, johon uudet muutokset niin alueisiin kuin suunnittelumääräyksiin jatkossa tehdään. Nykyjärjestelmän mukaisesta vaihemaakuntakaavan kartasta tulisi siis vain epävirallinen muutoksia osoittava kartta. Maakuntakaavan ja sen tulkinnan selkeyttä huomattavasti parantava menettely on, mikäli mahdollista, otettava käyttöön jo lausunnon kohteena olevan 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä

Koko Helsingin taajama-alue tukeutuu joukkoliikenteeseen. Kaavan kehittämisperiaatemerkitä, jonka mukaan tietyt osa-alueet tulisi joukkoliikenteeseen tukeutuvina kehittää kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin, on siten keinotekoinen ja maakuntakaavan tarkkuustasolla turha. Alueiden tiivistämismahdollisuuksia ja -tarpeita



tullaan tarkastelemaan vireillä olevassa Helsingin yleiskaavan päivittämistyössä.

Vartiosaari

Helsinki on päättänyt aloittaa Vartiosaarella osayleiskaavan laatimisen asuin- ja virkistystavoittein. Koska Vartiosaaren tuleva käyttö ja manneryhteydet tullaan määrittelemään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, saari tulee maakuntakaavassa merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet.

Östersundom

Östersundomin alue on merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi, jossa alueen toteuttaminen on kytketty uuden raideyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Pääkaupunkiseudun taajama-alueeseen välittömästi rajoittuvalla Östersundomin alueella on nykyisellään noin 7 000 asukasta. Alueelle on laadittavana Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava, jonka ratkaisu perustuu tehokkaaseen raidepohjaiseen joukkoliikenteeseen. Raskaan raideliikenneinvestoinnin toteuttaminen jo ennen lisäasutusta tai edes raideratkaisun kannalta kohtuullisen asukaspuhjan olemassaoloa on kuitenkin yhteiskunnan resurssien haaskausta. Käytännössä alkuvaiheen joukkoliikenne on tehokkaasti hoidettavissa kuten nykyisin linja-autojen syöttöliikenteenä Itäkeskukseen ja metroon. Alue ei ole sellainen irrallinen uusi asuinalue, jonka toteuttamisen ehdoksi olisi perusteltua asettaa sitovaa raideyhteyden toteuttamispäätöstä.

Pääkaupunkiseudun muutenkin haastavaa asuntojen tuottamistavoitteiden toteuttamista ei ole syytä vaikeuttaa asettamalla vaikeasti tulkittavia esteitä uusien asuinalueiden käyttöön ottamiselle. Östersundomin alueen rakentamisen ehdoksi asetettu sitova raideyhteyden ja aseman toteuttamispäätös on siksi poistettava. Suunnittelumääräystä, jonka mukaan alueen maankäyttöä kuntakaavoituksessa on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi, on sen sijaan pidettävä hyvänä.

Malmin lentokenttä

Helsinki on pitkään yrittänyt tiivistää taajamarakennettaan ottamalla Malmin lentokenttäalue taajamakäyttöön. Nykytilanteen epävarmuus haittaa selvästi paitsi Malmin myös koillisen Helsingin kehittämismahdollisuuksia.



On valitettavaa, ettei myöskään nyt puheena olevassa maakuntakaavan tarkistuksessa ole osoitettu uutta sijaintia kentän nykyisille toiminnolle. Malmin lentokentän vuokrasopimus loppuu (jo) vuonna 2034. Ottaen huomioon kentän suunnitteluprosessiin ja rakentamiseen tarvittava pitkä ajanjakso päätökset ovat jo nyt myöhässä. Lautakunta toteaa, että korvaava kenttä olisi taajamarakenteen kannalta luontevasti sijoitettavissa kaavaillun Lento/Pietariradan varteen Sipoon ja Porvoon raja-alueille. Nopea raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle, Helsingin seudulle ja Porvooseen loisi hyvät mahdollisuudet aidolle kakkoskentälle sekä seudullisestikin merkittävälle työpaikkakeskittymälle.

Massatalous

Taajamatoimintojen suunnittelumääräyksiin on ainakin pääkaupunkiseudun osalta lisättävä, että alueelle voidaan sijoittaa myös alueellisen massatasapainon kannalta tärkeitä väliaikaisia maa- ja kallioaineksen ottopaikkoja, jotka kaivusavilla täytön ja maastomuovauksen jälkeen voidaan käyttää esimerkiksi meluesteenä tai toiminnallisena virkistysalueena. Samaten on syytä merkitä, että alueelle ennen rakentamista voidaan sijoittaa alueen toteuttamista helpottavia väliaikaisia maa-ainesten lajittelu- ja säilytysalueita.

Kaupun palveluverkosta

Kaupallisten suuryksiköiden mitoituksesta

Kaavaehdotuksessa mainitut merkitykseltään seudullisten vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat pääkaupunkiseudun mittakaavassa selvästi liian alhaiset. Esimerkiksi Helsingin itäisen suurpiirin (Vartiokylä-Myllypuro-Mellunkylä-Vuosaari) alueella on yli 100 000 asukasta ja yli 20 000 työpaikkaa. Niissä oloissa 30 000 - 50 000 k-m²:n ns. tilaa vaativan kaupan ja/tai 5 000 - 10 000 k-m²:n päivittäistavarakeskittymän vetovoima on tavanomaista paikallistasoa, jolla ei ole seudullista merkitystä. Roihupellon 32 000 k-m²:n kokoinen kodinsisustus- ja remontointitarvikkeisiin keskittyvä Lanterna onkin hyvä esimerkki Helsingin mittakaavan kaupallisesta paikalliskeskuksesta. Helsingin seudullisesti merkittävien suuryksikköjen koot (Helsingin keskusta ja Itäkeskus sekä jonkin verran seudullisia ominaisuuksia omaavat Herttoniemi ja Malmi) ovat edellä esitettyyn nähden moninkertaiset.

Lautakunta katsoo, että kaupallisten suuryksiköiden vähimmäisrajat on Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta arvioitava uudelleen, nykyistä korkeammiksi. Maakunnan kuntien hyvin poikkeavien sijainti-, vaikutusalue- ja kokoerojen vuoksi määrittelyssä olisi otettava huomioon paikalliskeskusten ja niiden kauppojen luonteen mukainen todellinen maantieteellinen vaikutusalue sekä maakuntakaavan



tavoitteiden mukainen kilpailukyvyn turvaaminen erityisesti seudun moottorina toimivan pääkaupunkiseudun osalta. Kaupallinen yksikkö, joka pääosin palvelee helsinkiläisen suurpiirin kokoista asukasjoukkoa, on Helsingin oloissa kaupallisesti paikallinen.

Edelleen lautakunta katsoo, että maakuntakaavassa merkittyjen keskusta-alueiden ja kaupallisten keskittymien ulkopuolellekin on pääkaupunkiseudulla voitava sijoittaa kaupan riittävän suuria paikallisia suuryksiköitä yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille ilman maakuntakaavan muuttamispakkoa. Tällaisia mahdollisuuksia voi avautua esimerkiksi teollisuuden ja logistiikka-alan rakennemuutoksen seurauksena paikkoihin, joita nyt ei osata ennakoida. Mielekkäiden kehittämisprojektien toteuttamismahdollisuuksia ei ole syytä vaikeuttaa eikä vaarantaa entisestään pidentämällä muutoinkin pitkiä kaavoitusprosesseja.

Myös vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksen alhainen taso heikentää pääkaupunkiseudun kaupallisia kehittämismahdollisuuksia ja siten sen kilpailukykyä. Monen alueen osalta enimmäismitoituksen rajat tulevat täyteen jo lähivuosina nyt vireillä olevien hankkeiden myötä. Tämän jälkeen merkittävien uusien kaupallisten investointien saaminen pääkaupunkiseudulle ja Suomeen käy vaikeaksi, ja ne sijoittuvat herkästi naapurimaihimme. Maakunnan kilpailukykyä haittaavat vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset tulee siten poistaa suunnittelumääräyksistä.

Östersundomin Porvari

Itäväylän/Uuden Porvoontien ja Kehä III:n risteyksessä, Helsingin ja Vantaan rajalla sijaitseva Porvari on tulevaisuuden työpaikka- ja asuinalue, jolla on sijaintinsa puolesta suuri vetovoimapotentiaali. Se kaavaillaan myös merkittäväksi joukkoliikenteen runkoyhteyksien vaihtoasemaksi (metro / pikaraitiotie / linja-autojen runkolinjat).

Alue on siten Östersundomin toteutuksen kannalta luonteva ensimmäisen vaiheen aluekeskus, joka sellaiseksi on syytä merkitä myös maakuntakaavaan. Östersundomin toteuttaminenhan on vuosikymmeniä kestävä prosessi. Kaavaehdotuksessa merkittyjen aluekeskusten toteutus on kaukana tulevaisuudessa, eikä ole mielekäästä toteuttaa Östersundomia siten, että aloitusalueet pitkän ajan joutuisivat tukeutumaan itäisen Helsingin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, jolloin tarpeeton liikenne alueella samalla lisääntyy.

Liikenneyhteyksistä

Poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit

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



Poikittaisten Jokeri-joukkoliikenneyhteyksien merkitseminen maakuntakaavaan on pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta merkittävä muutos parempaan. Vaikka yhteydet alussa on toteutettu ja toteutetaan linja-autoyhteyksinä, raideyhteystavoitetta on kuitenkin syytä korostaa suunnittelumääräyksessä.

Lautakunta katsoo, että ehdotuksesta puuttuva ns. Tiederatikan (Otaniemi - Pasila - Viikki) reitti on merkittävä maakuntakaavaan Jokerireittien tavoin.

Samoin lautakunta katsoo, että ns. Jokeri I:n linjauskäytävää on jatkettava Itäkeskuksesta Östersundomin Porvariin. Poikittaisten Jokeriyhteyksien toteuttaminen pikaraitiotein edellyttää kaluston huollon mahdollistamiseksi yhteysraiteita linjojen välillä. Jokeri I:n käytävää jatkamalla huoltoraiteesta saadaan kaupan päälle Itäväylän joukkoliikennettä parantava verkkorakenne, joka myös pidemmällä tähtäimellä parantaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisedellytyksiä reitin varrella.

Lautakunta toteaa myös, että ns. Jokeri 3:n linjauskäytävää on jatkettava Östersundomin Porvarista Vuosaaren satamaan. Lentoasemaa ja Vuosaaren satamaa yhdistävä nopea joukkoliikenneyhteys on hyvin tärkeä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kilpailukykyä vahvistava tekijä.

Muut liikenneratkaisut

Pisara- ja Lento/Pietariradan valitut linjaukset sekä HELI-varauksen poistaminen ovat pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta ratkaisuihin oikeat.

Malmin lentokentän korvaavasta sijainnista on heti käynnistettävä uusi vaihemaakuntakaavaprosessi (vrt. Espoon Blominmäen vaihemaakuntakaava) edellä esitettyjen kannanottojen pohjalta. Asialla on kiire.

Kylien ja muun hajarakentamisen ohjaamisesta

Maakuntakaavan luonnoksen ohjaustavoitteet ovat oikeansuuntaiset mutta riittämättömät.

Tehottomasti rakennettavissa olevien pientalotonttien tarjonnan lisääminen Helsingin seudun työssäkäyntialueella suosii maakunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen jatkumista. Tämä näkyy jo nyt selvänä autoliikenteen kasvuna ja hajarakentamista suosineiden kuntien kallistuvana kuntapalvelurakenteena. Uusi tonttitarjonta on ensisijaisesti ohjattava taajamiin ja vasta toissijaisesti kehityskelpoisiin



ja elinkelpoisiin kyliin. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista on muilta osin syytä voimakkaasti rajoittaa.

Käsittely

14.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Sole Molander: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen kohta Malmin lentokenttä poistetaan.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen 16. ja 19. kappale sekä 17. kappaleen ensimmäinen virke poistetaan.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen 23. kappale poistetaan ja 22. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Vaikka yhteydet alussa on toteutettu ja toteutetaan linja-autoyhteyksinä, raideyhteystavoitetta on kuitenkin syytä korostaa suunnittelumääräyksessä hyödyntäen jo olemassa olevia katualueita.

31.05.2012 Pöydälle

09.08.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 05.06.2012 § 320

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus on laajasti selvityksiin perustava strateginen maankäytön suunnitelma. Vaihemaakuntakaavan ehdotus on huolella laadittu.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen on merkitty Helsinkiin uusia, seudullisia viheryhteystarpeita. Viheryhteyksien



merkitys korostuu maankäytön suunnittelussa valmisteltaessa uutta yleiskaavaa ja siihen tukeutuvia asemakaavoja. Rakennusvirasto painottaa edelleen näiden yhteyksien seudullisen jatkuvuuden tärkeyttä tiivistettäessä kaupunkirakennetta ja ehdottaa, että vaihemaakuntakaavan selostuksessa korostetaan kuntien rajat ylittävän suunnittelun ja toteutuksen merkitystä toimivien viheryhteyksien luomiseksi. Tällä tavoin viheryhteydet voivat edistää ja turvata luonnon ja sen monimuotoisuuden säilymistä.

Voimassa olevan maakuntakaavan viheraluemerkintöjä ei ole perusteltua tässä kaavassa muuttaa taajamatoimintojen alueiksi yksittäisinä muutoksina, koska ne muodostavat maakunnallisesti merkittävän yhtenäisen verkoston. Näin ollen mm. Kivinokka ja Meri-Rastila on syytä säilyttää viheralueina, jotka ovat keskeisiä osia laajemmista vihersormista.

Laajasalon raideyhteydestä on luovuttu ja merkintä on korvattu uudella liikenteen yhteystarvemerkinällä. Rakennusvirasto puoltaa tätä merkintää, koska yhteystarvemerkinä mahdollistaa raideliikenneyhteyden lisäksi myös muut liikenneratkaisut.

Metropolialueen kilpailukyvyn vahvistaminen

Rakennusviraston mielestä Heli-radnan korvaaminen uudella lentoaseman kautta kulkevalla nopealla raideyhteydellä on selkeä parannus, sillä näin välttytään pohjoisen pääradan leventämiseltä. Nämä suuret ratahankkeet, kuten metron jatkaminen itään ja länteen, uudet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin linjattavat oikoradat sekä Lento- ja Pisara-radat, ovat seuraavien vuosikymmenten suurimpia investointeja. Helsingin ja Tallinnan osoitetaan kaavassa liikenteen yhteystarve. Tiivistyvässä kaupungissa on syytä välttää päällekkäisiä varauksia. Vaihemaakuntakaavassa merkityn yhteystarpeen eri ratkaisuvaihtoehtojen ja kustannusten selvittämiseksi tulisi käynnistää kansainvälinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu.

Muut teemat

Vaihemaakuntakaavassa on käsitelty rakennusviraston mielestä kattavasti energiahuollon ja -verkon teemoja. Tämän lisäksi rakennusviraston mielestä koko maakunnan tasolle tarvitaan tuulivoimatarkastelu, joka on tarpeen alue- ja yhdyskuntarakenteen, viheralueverkoston ja kulttuuriympäristöjen kannalta.

Rakennusvirasto on edelleen huolissaan pääkaupungin teknisestä toimivuudesta. Vaihemaakuntakaavassa tulee esittää riittävät varaukset ylijäämämassojen käsittelyyn ja varastointiin etenkin, kun maakunnan asukasmäärän on arvioitu kasvavan seuraavien 20 vuoden aikana 430 000 asukkaalla. Myös muun verkoston tekninen toimivuus,



kuten riittävät tilavaraukset ja mitoitukset eri liikennemuodoille, tulee olla jatkossa toteuttamiskelpoisia, vaikka vaihemaakuntakaava onkin luonteeltaan strateginen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Käsittely

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: 1 muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 5 viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: "Rakennusvirasto puoltaa tätä merkintää, koska yhteystarvemerkinä mahdollistaa raideliikenneyhteyden lisäksi myös muut liikenneratkaisut."

2 Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraava uusi virke: "Vaihemaakuntakaavassa merkityn yhteystarpeen eri ratkaisuvaihtoehtojen ja kustannusten selvittämiseksi tulisi käynnistää kansainvälinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu."

3 Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 6 jälkeen seuraava uusi kappale: "Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on Malmin lentokentän alueella esitetty lentotoiminnan jatkuminen lentomelumerkinnällä ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Kaavamerkinä tulee muuttaa siten, että alueen käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen jatkosuunnittelun yhteydessä, jos lentotoiminta siirtyy pois Malmilta. Rakennusvirasto pitää tärkeänä, että maakuntakaavassa selvitetään myös vaihtoehtoisia paikkoja Malmin lentokentän korvaamiselle."

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Ei lisätä esittelijän muutosehdotusta 3 päätösehdotukseen.

Ehdotuksen tekijä Antell, kannatti Hänninen

JAA-äännet: 3

Hartonen, Kivekäs, Heinämies

Ei-äännet: 5

Nieminen, Hänninen, Mukhtar, Antell, Saksala

Poissa-äännet: 1

Inkeroinen-Kalliokoski

2. Äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Korvataan esittelijän päätösehdotuksen kappale 4 seuraavalla tekstillä: ”Voimassa olevan maakuntakaavan viheraluemerkintöjä ei ole perusteltua tässä kaavassa muuttaa taajamatoimintojen alueiksi yksittäisinä muutoksina, koska ne muodostavat maakunnallisesti merkittävän yhtenäisen verkoston. Näin ollen mm. Kivinokka ja Meri-Rastila on syytä säilyttää viheralueina, jotka ovat keskeisiä osia laajemmista vihersormista.”
Ehdotuksen tekijä Heinämies, kannatti Hänninen

JAA-äännet: 0

EI-äännet: 8

Nieminen, Heinämies, Abib, Hartonen, Hänninen, Kivekäs, Saksala, Antell

Poissa-äännet: 1

Inkeroinen-Kalliokoski

29.05.2012 Pöydälle

16.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi
Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.5.2012

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon – Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa maakuntakaavaehdotuksesta. Museo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Valtioneuvoston päätöksen 22.12.2009 mukaan Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa



mainitun vuoden 1993 inventoinnin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti inventointi on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana ja alueet tulee osoittaa maakuntakaavassa. Vuoden 2009 inventoinnin mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa uudella merkinnällä.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen sekä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden kokonaisuus on esitetty liitekartalla 8. Östersundomin alueella, jolle laaditaan kaikki maankäyttömuodot käsittävä maakuntakaava, on käytetty yhdenmukaistamisen vuoksi voimassa olevan Uudenmaan maakuntakaavan mukaista merkintää ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde”.

Kulttuuriympäristöä koskevia laajoja taustaselvityksiä on tehty kaavatyön aikana. Maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä on valmistunut selvitys keväällä 2012. Selvityksen tulos on esitetty maakuntakaavan liitekartalla 9. Kaavaselostuksessa todetaan, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sovitetaan yhteen muun maankäytön kanssa seuraavilla kaavakierroksilla.

Kulttuuriympäristöselvitys tehtiin maakunnalle ominaisten kulttuuripiirteiden ja maisemien tunnistamiseksi. Kulttuuriympäristöt sisältävät maisema-alueita, rakennusperintöä sekä näihin liittyviä muinaisjäännöksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Maakuntamuseot olivat tiiviisti mukana kulttuuriympäristöjen arvotustyössä.

Maisemahistoriaselvityksessä (2011) tuotettiin paikkatietoja Uudenmaan asutus- ja maisemarakenteesta noin 1560- ja 1780-luvuilta. Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan -julkaisussa avataan viime vuosisatojen asutushistorian syy- ja seuraussuhteita sekä maiseman muutokseen ja säilyneisyyteen liittyviä tekijöitä.

Maakuntakaavan merkinnät

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia aluevarauksia. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen vaikuttaa maankäytön suunnitteluun. Tämän vuoksi maakuntamuseo pitää tärkeänä, että myös maakunnalliset kulttuuriympäristöt ovat mukana kaavakartalla ja ne pitääkin sinne lisätä.



Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen merkinnässä on käytetty ominaisuusmerkintää osoittamaan erityisominaisuuksia, joiden säilyttäminen halutaan turvata tai joiden asettamat reunaehdot on otettava huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa.

Maakuntakaavan alueita, joille ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, kutsutaan valkoisiksi alueiksi. Valkoisille alueille voi sijoittua paikallisesti merkittävää maankäyttöä, ja niiden suunnittelusta päättää kunta. Kunnan on alueen käytöstä päättäessään otettava huomioon maakuntakaavassa alueelle esitetyt ominaisuusmerkinnät suunnitelmääräyksineen. Helsingissä valkoisia alueita, joissa on valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ominaisuusmerkintä, ovat esim. Santahamina, Vartiosaari ja Villinki. Niiden säilyttäminen halutaan turvata tai joiden asettamat reunaehdot on otettava huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa. Näiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät metsä- ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Maakuntakaavaehdotuksessa on muutettu joitakin virkistysaluemerkintöjä taajamatoimintojen alueeksi, Helsingissä Kivinokan, Talin, Kalasataman ja Ramsinrannan alueilla. Ratkaisua on perusteltu niiden edullisella sijainnilla joukkoliikenneväylien tuntumassa. Kaavaselostuksessa todetaan, että kuntakaavoituksessa alueen paikallinen virkistyskäyttö ja luontoarvot sekä taajamatoiminnot pitää sovittaa yhteen. Kivinokan kesämaja-alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asemakaavalla suojellut Kulosaaren kartano ja Herttoniemen siirtolapuutarha-alue. Helsingin kaupungin museo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo suhtautuu kriittisesti Kivinokan alueenkäyttömerkinnän muuttamiseen. Alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jonka olennainen arvo on sen käyttö nimenomaan virkistysalueena. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esittää, että Kivinokan virkistysaluemerkintä säilytetään. Talin alueeseen kuuluu siirtolapuutarha-alue ja Talin kartanon kulttuuriympäristö. Myöskään näillä alueilla tiivistäminen ei ole mahdollista.

Tiivistämisen vaikutukset

Tiivistäminen vaikuttaa suuresti kulttuuriympäristöihin ja maisemaan. Selostuksessa todetaan, että uusi rakentaminen monipuolistaa nykyisiä taajamia ja tuo niihin ajallista kerroksellisuutta. Samalla tuodaan esiin myös tiivistämisen kielteisiä vaikutuksia: ”Taajamarakenteen tiivistäminen ja täydentäminen voi olla ristiriidassa kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen kanssa. Vaikutuksen maisemaan ja



kulttuuriympäristöön ovat erityisen merkittäviä esimerkiksi Östersundomin kartanon alueella. Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sijoittuu keskeisesti taajamatoimintojen alueelle.” Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että tiivistämisessä on otettava huomioon alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot, jotka ilmenevät kaava-kartan ominaisuusmerkintänä ja liitekartan maakunnallisina kulttuuriympäristökohteina. Valtakunnallisten arvokkaiden kulttuuriympäristöjen läheisyyteen tulevassa maankäytön tulee olla sellaista, että kulttuuriympäristöt on edelleen ymmärrettävissä kokonaisuuksina, esim. Östersundomin kartano viljelysmaisemineen.

Maakuntakaavatyössä on arvioitu myös puolustusvoimien saarten vaikutuksia alueiden käyttöön. Puolustusvoimien saaret ovat olleet muulta maankäytöltä suljettuja, mistä syystä näille saarille on muodostunut ainutlaatuisia luonnon- ja kulttuuriympäristöjä. Niiden muuttamisella yleiseen käyttöön voi olla ympäristöarvoja heikentävää vaikutusta.

Kulttuuriympäristöjen vaikutukset

Alueiden käytön osalta kulttuuriympäristöjen vaikutusten arvioinnissa todetaan mm. että ”Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen sekä tiivistettävien ja uusien taajamatoimintojen alueiden ja maakunnallisesti merkittävien kylien välillä voi kohdistua keskenään ristiriitaisia maankäyttötavoitteita. Erityisesti ristiriitoja voi syntyä tiiviillä kaupunkialueella, johon liittyy suuria rakentamispaineita. Vaikutukset sekä alueiden käyttömahdollisuudet riippuvat kohteiden herkkyydestä ja haavoittuvuudesta.” Kylien tiivistäminen ja uudisrakentaminen vaikuttavat kylämaisemaan. Erityisesti niissä kylissä, jotka sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille tai valtakunnallisesti / maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin täydennysrakentaminen edellyttää arvokkaiden ominaispiirteiden tunnistamista ja maankäytön harkittua yhteensovittamista alueen arvokkaiden ominaispiirteiden kanssa. Helsingin kaupunginmuseo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet on otettava näillä alueilla erityisesti huomioon.

Uudet liikenneväylät aiheuttavat estevaikutusta ekologisilla yhteyksillä ja rikkovat yhtenäisiä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöalueita. Kielteisiä vaikutuksia voidaan estää ja lieventää ottamalla huomioon alueiden ominaispiirteet ja käyttämällä erilaisia teknisiä ratkaisuja. Tämä on erityisesti mahdollista vielä ohjeellisina osoitettavia liikenneväyliä suunniteltaessa. Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien vaaliminen vaikuttaa uusien tiehankkeiden toteuttamiseen sekä vanhojen tielinjausten mahdollisiin muutos- ja parannustöihin.



Samoin yhdyskuntahuollon rakentaminen voi vaikuttaa arvokkaiisiin maisema- ja kulttuurialueisiin, mutta vaikutukset voivat olla vain väliaikaisia. Arvokkailla kulttuuri- tai maisemakohteilla voi olla vaikutusta suurten yhdyskuntateknisen huollon sijoittamisratkaisuihin, kuten tuulivoimaloihin ja sähkölinjoihin.

Kulttuuriympäristön vaalimisen vaikutukset luontoon ja ympäristöön todetaan myönteisiksi. Arvokkaat maisema-alueet tukevat luonnon monimuotoisuuden ja perinnebiotooppien säilymistä. Kulttuuriympäristöt voivat toimia osana ekologista verkostoa. Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että kulttuuriympäristöihin liittyy usein viher- ja virkistysalueita ja arvokkaat maisema-alueet ovat myös arvokkaita luontokohteita. Kulttuuriympäristöt eivät ole irrallisia saarekkeita kaupunkimaisessa, maaseudun tai luonnon ympäristössä vaan ne nivELYvät näihin olennaisina osina erilaisina nautintaympäristöinä.

Kulttuuriympäristöjen vaikutuksista talouteen ja elinkeinoihin todetaan niiden merkitys matkailu- ja virkistyselinkeinojen ja maatalouselinkeinojen kannalta. Arvokkaat kulttuurikohteet ja maisema-alueet voivat vaikuttaa maan arvoon ja maa-alueiden hyödyntämismahdollisuuksiin. Myönteisiä vaikutuksia syntyy elinympäristön viihtyisyyden sekä ympäristökokemusten kautta. Kulttuuriympäristöt vahvistavat myös paikallisidentiteettiä ja yhteisöllisyyttä.

Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toi esiin jo luonnosvaiheessa, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt tulisi esittää myös kaavakartalla. Ehdotuksessa kaavakarttaan on merkitty valtakunnalliset kohteet, mutta maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt kuvataan erillisessä liitteessä. Maakuntamuseo pitää tätä puutteena.

Helsingin kaupunginmuseolla – Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.

30.4.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.05.2012 § 212

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus on kehittynyt myönteisesti koko maakunnan osalta. Myös Helsingin kaupungin kaavaluonnoksesta lausumia Helsingin kaupunkia koskevia tärkeitä näkökohtia on otettu huomioon.

Joitakin edelleen liian tarkkoja merkintöjä tai määräyksiä on kaavaehdotukseen kuitenkin jäänyt, kun ottaa huomioon maakuntakaavan mittakaavataso, maakuntakaavan pääperiaatteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja metropolialueen kilpailukyvyyn vahvistamisen osalta sekä Helsingin osalta lisäksi tiivistyvän pääkaupungin tarpeet.

Myönteistä ja oikeansuuntaista on esimerkiksi raideliikennekäytävien ja julkisen liikenteen solmukohtien tiivistämismarkkinat, mutta toisaalta ydinalueen poikittaisia joukkoliikennekäytäviä ei edelleenkaan ole merkitty raideyhteyksinä.

Malmin lentokentän tilanne on edelleen ratkaisematta, mikä vaikeuttaa huomattavasti Helsingin koillisten alueiden kehittämistä.

Luonnokseen verrattuna kaavaehdotus on selkeämmin luettavissa lausuntomateriaaliin sisällytetyn epävirallisen yhdistelmäkartan ansiosta. Mm. seudulliset virkistysreitit hahmottuvat näin paremmin.

Lausunto

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus perustuu neljään pääperiaatteeseen: alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen.

Koko maakunnan mittakaavassa maakuntakaavaehdotuksen pohjana olevat kehittämissuunnitelmat mahdollistavat toimivan perusrakenteen. Uusi mittavampi maankäyttö pyritään ohjaamaan erityisesti sekä nykyisiin että uusiin raideliikenteen kasvukäytäviin.

Yksi keskeisimmistä periaatteista seudun ohjaamisessa on taloudellisen, tehokkaan ja kestävä rakenteen edistäminen. Tähän pyrittäessä seudun kasvun ohjaaminen tulee tapahtua niin, että infrarakenteeseen tehdyt investoinnit tulevat mahdollisimman hyvin hyödynnettyä. Samalla uusien investointien ohjaamisen tulee tapahtua siten, että yhdyskunnan laajeneminen ja kehittyminen täydentää jo



olemassa olevaa fyysistä ja toiminnallista rakennetta oikeatahtisesti ja -suuntaisesti.

Maakuntakaavan laatimisen haasteena on sen eri osien erilainen luonne ja kehitysvaihe. On erittäin vaikeaa hallita kattavin merkinnöin ja määräyksin koko aluetta ja ottaa samalla huomioon hyvin erilaiset tarpeet.

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta, Helsingin seutu on käsitelty omana erityiskysymyksenään. Voidaan ajatella, että myös seudun neljällä kaupungilla ja erityisesti Helsingillä on omia erityiskysymyksiä, joita on vaikea käsitellä koko maakuntaa koskevien samansisältöisten määräysten puitteissa.

Kaavaehdotukseen on tehty Helsingin kaupungin kaavaluonnoksesta antaman lausunnon pohjalta tarkennuksia ja parannuksia. Joiltakin osin kaavaehdotus on kuitenkin edelleen liian yksityiskohtainen ottaen huomioon maakuntakaavan mittakaava ja kasvavan pääkaupungin tarpeet.

Helsingissä on vuoden 2012 alussa käynnistynyt yleiskaavatyö. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan valmistelua. Maakuntakaava ei saisi estää välttämättömiä kehittämistarpeita, joita metropolialueen ydinkaupungilla väistämättä on.

Kaavakartan esittämistarkkuudesta johtuu, että tiettyjä aluevarauksia on edelleen hahmotettavissa liian tarkasti kaavan mittakaava huomioon ottaen. Ahtaasti tulkittuna rajaukset vaikeuttavat esimerkiksi täydennysrakentamista ja ovat sen vuoksi kaavan pohjana olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan pääperiaatteen vastaisia. Jatkossa maakuntakaavan tulkinnan tuleekin perustua enemmän laajempien tavoitteiden edistämispyrkimyksiin kuin aluevarausten ehdottomiin rajauksiin.

Maakuntakaavan strategisen luonteen, seutu- ja kaupunkirakenteen ohjausvaikutuksen ja vaikuttavuuden lisääminen edellyttäne seuraavan maakuntakaavauudistuksen käynnistämistä välittömästi nyt käynnissä olevan 2.vaihemaakuntakaavakierroksen jälkeen. Erityisesti Helsingin osalta maakuntakaavan tarkistaminen voi tulla hyvin nopealla aikavälillä ajankohtaiseksi uuden yleiskaavatyön nyt käynnistyttyä.

Lausunnossa yksityiskohdat on käsitelty Helsingin näkökulmasta.

Maankäytön ja liikenteen perusrakenne

Helsingin seutu on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellisen laajalle levinnyt työssäkäyntialue, kun se suhteutetaan alueen väestö- ja



työpaikkamäärään. Merkittävä osa seudusta ja Uudenmaan maakunnasta on harvaan rakennettua. Pääosa työpaikoista sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Raideyhteyksiä on suunniteltu säteittäin seudulta Helsingin keskustaan päättyviksi.

Toimipaikkojen saavutettavuus ja keskinäiset yhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä, kun yritykset tekevät sijoittumISRatkaisujaan. Kasautumisedusta johtuen merkittävä osa toimipaikoista sijoittuu jatkossakin seudun ydinalueelle. Ydinalueeksi voidaan nykytilanteessa lukea pääosin kaikki pääkaupunkiseudun neljä kuntaa. Helsingin seutu on siirtymässä kaupungistumiskehityksen vaiheeseen, jossa työpaikkojen tihentymistä ja toiminnallisia ytimiä syntyy myös ydinkeskustasta riippumatta. Kun seutu laajenee, työpaikka-alueiden sisäisen saavutettavuuden merkitys koko työmarkkina-alueelta korostuu entisestään.

Pääkaupunkiseudun osalta kaavaehdotukseen on luonnosvaiheesta poiketen nyt merkitty poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit, joihin tukeutuen taajama-alueille on rasterimerkinnällä esitetty maankäytön tehostamisalueita. Tämä on hyvä tavoite ja edistää kestävästä verkostomaisen kaupunkirakenteen syntymistä. Toivottavaa olisi kuitenkin ollut, että joukkoliikennekäytävää koskeva merkintä olisi ollut raideliikenne-merkintä, kuten Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta. Se ilmaisisi selkeän tahtotilan pysyvän poikittaisen joukkoliikennejärjestelmän luomisesta, johon kaupunkirakenne voi tukeutua kestäväällä tavalla.

Kaavaehdotuksen poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli-merkintä, joka määräyksen mukaan voidaan toteuttaa joko raide- tai linja-autoyhteytenä näyttää maakuntakaavan kehittämissuunnitelman kohti pääkaupunkiseudun verkostomaista rakennetta. Kuitenkin raiteiden maankäyttövaikutukset ovat aivan eri luokkaa verrattuna bussirunkolinjaan. Alakeskusten kytkeminen raiteilla toisiinsa luo edellytyksiä työvoiman mahdollisimman sujuvalle liikkumiselle. Se on myös olennainen kilpailukykytekijä.

Raide mielletään pysyväksi osaksi kaupunkirakennetta, joka luo pitkällä tähtäimellä taloudelliset ja kestävimmat puitteet tiivistäville asunto- ja toimitilarakentamiselle. Yritysten ja asukkaiden sijoittumispäätökset saavat näin selkeän ja uskottavan perustan. Tästä syystä pääkaupunkiseudun poikittaiset yhteydet tulisi merkitä maakuntakaavaan nimenomaan raideyhteyksinä.

HELI-ratavarauksen poistuminen kaavaehdotuksesta on erittäin myönteinen asia. Se avaa odotettuja täydennysrakentamismahdollisuuksia koilliseen Helsinkiin ja osoittaa



selkeän maakunnallisen tahtotilan nopean itäradan linjaamisesta lentokentän kautta.

Malmin lentokentän tilanne

Malmin lentokentän tilanne on edelleen ratkaisematta. Epävarmuus kentän siirtymisestä vaikuttaa laajasti koillisen Helsingin, erityisesti Malmin alueen kehittämiseen. Seudun uuden pienilmalukentän sijaintipaikka tulisi mielellään löytää alle 50 km päästä Helsingin keskustasta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Lentokentän korvaavien toimintojen sijoittaminen Uudellemaalle on kysymyksenä edelleen ratkaisematta. Vaihemaankuntakaavaluonnoksen valmistelu ei ole toistaiseksi luonut ratkaisulle edellytyksiä. Tältä osin maakuntakaava ei täytä VAT:n vaatimuksia.

Helsinki on jatkanut rakennuskieltoa lentokentän alueella useaan otteeseen. Jatkuvalla epävarmuudella on alueellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat koko Helsingin koillisen alueen ja osin Vantaankin kehittämismahdollisuuksiin.

Helsingin uudessa yleiskaavatyössä Malmin kentän kysymystä arvioidaan uudelleen. Mikäli kentälle ei löydy korvaavaa sijaintia, kysymys uhkaa jäädä edelleen ratkaisematta. On oletettavaa, että ratkaisun edelleen lykkääntyessä kielteiset taloudelliset ja sosiaaliset aluevaikutukset pahenevat. Pysyväisluontoisen ratkaisun löytyminen lentokentän sijoittumiselle on siksi sekä yleispiirteisen maankäytön suunnittelun että Malmin alueen kehittymismahdollisuuksien kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Liikenne

Raideliikenneverkko

Tärkeimmät uudet hankkeet maakunnan rautatieverkkoon ovat Pisara-rata ja Lentorata. Pisara-rata poistaa Helsingin ratapihan ja pääradan ahtaudesta aiheutuvat junaliikenteen ongelmat, jotka heijastuvat koko maahan. Lentoradan ansiosta Pasila – Kerava välillä ei tarvita lisäraiteita, joiden sovittaminen kaupunkirakenteeseen olisi erittäin vaikeaa.

Maakuntakaavan ehdotuksessa on varaukset Pisara-radalle, Lentoradalle ja nopealle raideyhteydelle sekä idän että lännen suuntiin. Niiden sisältyminen lopulliseen maakuntakaavaan on erittäin tärkeää.

Vuosikymmeniä sitten suunniteltu Tapanilan kautta kulkeva ja vielä maakuntakaavan luonnoksessa esitetty Heli-rata on poistettu



maakuntakaavan ehdotuksesta. Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen laajeneminen ei enää perustele Heli-rataa, vaan Lentoradalta haarautuva ja Nikkilän kautta Porvoon suuntaan kulkeva Helsinki – Pietari (HEPI) rata ja Itämetron jatke Mellunmäestä Söderkullaan yhdessä korvaavat Heli-radan.

Kaavaehdotuksessa on esitetty metron suunnittelun mahdollistama ohjeellinen seutuliikenteen rata Östersundomin kautta Söderkullaan ja sieltä yhteystarvemerkinä Porvoon suuntaan. Tähän ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan vahvistetun maakuntakaavan ohjeellinen seuratayhteys Laajasaloon on merkintänä kumottu ja korvattu liikenteen yhteystarvemerkinä. Tämä on perusteltua, koska Laajasalon raideyhteydestä on käynnissä yleissuunnitelman laadinta ja ympäristövaikutusten laadinta.

Raide-Jokeri ja Jokeri 2 sekä Östersundomin Kehä III:n työpaikkakeskittyymiin kytkevä Jokeri 3 eivät nouse esille maakunnallisesti tärkeinä raideratkaisuina. Ne on esitetty ”Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli” merkinnällä. Tiederatikka (Otaniemi - Pasila - Viikki) puuttuu kokonaan maakuntakaavan ehdotuksesta. Ne tulisi merkitä maakuntakaavaan raideratkaisuina. Jokeri 3:n linjausta Östersundomin kautta Vuosaaren satamaan ja Vuosaaren metroasemalle tulisi myös pohtia maakuntakaavassa.

Tie- ja katuverkko

Tärkeitä tie- ja pääkatuverkon kehittämishankkeita ovat mm. Hakamäentien jatkeet länteen ja itään, Kehä II:n jatke Turuntieltä Hämeenlinnanväylälle ja Helsingin keskustatunneli. Maakuntakaavan ei tule asettaa esteitä näiden hankkeiden toteuttamiselle.

Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitit länsireunaan eikä itäreunaan.

Moottoriväylät

Helsingin uuden yleiskaavatyön pohjaksi laaditaan parhaillaan moottoritiemäisten alueiden kaupunkirakenteellista selvitystä, jossa tarkastellaan liikennealueiden ja niiden ympäristöjen maankäytön tehostamista.

Moottoriväyliä koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan, että maakuntakaavakartalle merkitty tieyhteys voidaan



yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esittää riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alemmanluokkaisena.

Merkinnän kuvauksessa kuitenkin todetaan, että merkintään liittyy Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n 1. momentin mukainen rakentamisrajoitus. Sen mukaan Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

Mahdollisuus osoittaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tieyhteys alempiluokkaisena on näin meneteltäessä voitava tarkoittaa sitä, että rakentamisrajoitus ei enää siinä tapauksessa ole voimassa. Toisin sanoen alemmanluokkaisena suunniteltavan tien tulee mahdollistaa uudet kaupunkimaiset rakentamisratkaisut, jossa maakuntakaavan moottoritievarausta ei enää tarvitse ottaa jatkossa huomioon tulevaisuuden reservinä. Eli yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee liikenne ja maankäyttö voida pysyvästi ratkaista alempiasteiseen väylään tukeutuvana.

Taajamatoimintojen alueet

Kilpailukyvyn vahvistaminen, liikkumistarpeen vähentäminen, kattavan joukkoliikenteen mahdollistaminen ja niiden kautta päästöjen vähentäminen edellyttävät tiivistä ja eheää yhdyskuntarakennetta ja hallittua kasvua taajamarakenteen ulkopuolella. Erityinen huomio tulee kiinnittää raideliikenteen asemien ympäristöihin ja liikenteellisiin solmukohtiin.

Tämä tärkeä tavoite näkyy kaavakartalla tiivistettävänä taajamatoimintojen alueina. Kaavamääräyksen mukaan alueita on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Helsingin kaupunki lausui kaavaluonnoksesta, että Helsingin alueella tulee kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Taajamatoimintojen alue -merkintä sisältää ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet, joten paikallisia virkistysalueita ei ole tarpeen merkitä maakuntakaavaan. Tämä mahdollistaa rakentamisalueiden ja paikallisten viheralueiden tarkoituksenmukaisen yhteensovittamisen.



Kaavaluonnokseen on tältä osin tehty tarkistuksia ja kaavaehdotus noudattaa pääsääntöisesti tätä periaatetta. Tästä on kuitenkin poikettu Ramsinniemen ja Laajasalon itärannan osalta. Myös nämä tulisi merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve.

Seudullisesta näkökulmasta edellä mainittujen osalta kyseessä on ensisijaisesti tiivistyvän taajamarakenteen alue virkistysyhteyksineen. Viher- ja virkistysalueilla on tärkeä merkitys ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Aukkaat arvostavat ja pitävät asuinalueidensa viher- ja virkistysalueita osana hyvää kotikaupunkia. Merkitykseltään paikallisia virkistysalueita ei kuitenkaan tule merkitä maakuntakaavaan. Kaavan mittakaava ei puolla näin yksityiskohtaisia rajauksia.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut Vartiosaaren ja Kivinokan osayleiskaavojen laatimisen. Molemmat ovat Helsingin yleiskaava 2002:ssa selvitysalueita. Osayleiskaavatyössä molempien osalta laaditaan useita maankäyttövaihtoehtoja asumisesta virkistykseen. Molempien osalta tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee yhden periaatevaihtoehdon, jonka pohjalta suunnittelua jatketaan. Alueet sijaitsevat Itä-Helsingin asuinalueiden keskellä.

Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta, että molemmat alueet tulisi merkitä maakuntakaavaan selvitysalueina. Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi.

Vartiosaari sen sijaan on kaavaehdotuksessa merkitty valkoiseksi alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valkoista aluetta koskevan määräyksen mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Kaavamääräykseen on luonnoksesta poiketen tullut lisäys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Vartiosaaren osalta tämä ei kuitenkaan ole riittävä.

Vartiosaaren suunnittelun kannalta maakuntakaavaan tulisi antaa erillinen suunnittelumääräys, jonka mukaan Helsingin Vartiosaaren maankäyttö tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erillisten rakennettua kulttuuriympäristöä, joukkoliikenteen järjestämistä sekä virkistystarpeita koskevien selvitysten perusteella.

Vastaavaa yksittäistä aluetta koskevaa maakuntakaavamääräystä on käytetty useissa tapauksissa sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa että kaavaehdotuksessa.



Viheralueet ja viheryhteystarve

Seudulliset viheralueet ja viheryhteystarpeet ovat kaavaehdotuksessa pääpiirteittäin tarkoituksenmukaisilla alueilla ja turvaavat viheryhteyksien verkoston ja jatkuvuuden, joskin joissain tapauksissa rajaukset ovat liian tarkasti luettavissa kaavakartalta. Tämä ei ole oikeansuuntainen ratkaisu tiivistyvällä ydinalueella maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen.

Selkeänä parannuksena kaavaluonnokseen on kaavaehdotuksen liitemateriaalissa oleva maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta, joka selkeyttää seudullisten virkistysalueiden ja viheryhteyksien hahmottamista.

Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi edelleen tarkistaa. Määräyksen mukaan olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole perusteltua, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen.

Tarkoituksenmukaisempaa olisi liittää jokin virkistysalueita koskeva kehittämistavoite taajamatoimintojen sisällä oleville virkistysalueille.

Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Keskustatoimintojen alueet

Valtakunnan keskus

Luonnokseen verrattuna valtakunnan keskusta on laajennettu Länsisatamaan ja Hernesaareen, mikä onkin näiden alueiden suunnittelun tavoite Helsingissä. Myös Kalasatamaa suunnitellaan keskusta-alueen laajentumana kaupallisine palveluineen. Tämä on luontevaa ja tarkoituksenmukaista valtakunnan keskeisimmän alueen kehittämiselle eläväksi, elinvoimaiseksi ja monipuoliseksi keskukseksi.

Valtakunnan keskuksen osalta suunnittelumääräyksissä ei ole osoitettu kaupan enimmäismitoitusta, mikä on perusteltua.

Pääkaupunkiseudun aluekeskukset

Valtakunnan keskuksen lisäksi pääkaupunkiseudun aluekeskukset osoitetaan keskustatoimintojen kohdemerkinnällä. Helsingissä näitä



ovat Kannelmäki, Malmi, Itäkeskus, Herttoniemi ja Östersundom. Näille aluekeskuksille ei esitetä kaupan enimmäismitoitusta vaan sanalliset suunnittelumääräykset. Tavoitteena on, että kauppa sijoittuu ensisijaisesti keskusta-alueille. Tämä on keskusten kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kaavaluonnokseen verrattuna Helsingin aluekeskusten määrä on ehdotuksessa vähentynyt. Maakuntakaavaehdotuksessa ei esitetä alakeskuksia, joiden kaupallinen merkitys on paikallista. Tämä on perusteltua, sillä merkintä ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan osoittaa paikallisesti merkittäviä suuryksiköitä pienempiin keskuksiin, joihin maakuntakaava ei ota kantaa. Tällöin on huomioitava, että kaupan kokoluokka voi olla suurempikin kuin maakuntakaavaehdotuksessa esitetyt seudullisuuden alarajat, mikäli se voidaan osoittaa vaikutusarviointeihin perustuen paikallisiksi. Jo nyt useissa Helsingin paikalliskeskuksissa on enemmän kaupan liiketilaa kuin ehdotuksessa esitetyt seudullisuuden viitteelliset alarajat ovat, mutta silti ne ovat vaikutuksiltaan paikallisia.

Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei laatunsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, alarajaksi on pääkaupunkiseudun kunnissa määritelty 30 000 k-m², jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta erillisestä myymälästä koostuvaa keskittymää.

Helsingissä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kaavamerkinnyt on sijoitettu Roihupelto-Herttoniemen alueelle, Konalaan, Suutarilaan ja Östersundomiin. Östersundomia lukuun ottamatta jo olemassa olevat myymälät sekä kaavavarannot edellyttävät näillä alueilla vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän.

Energiahuollon alueet

Vahvistettuihin maakuntakaavoihin verrattuna kaavaehdotus osoittaa Vuosaaren C-voimalaitoksen sekä Herttoniemen ja Viikinmäen kytkinasemien likimääräisen sijainnin. Vahvistettujen maakuntakaavojen energiahuoltoa koskevat kaavamerkinnyt jäävät voimaan, sillä niitä ei ole esitetty kumoamiskartalla. Kaavamerkintöjen selitteessä todetaan, että energiahuollon aluetta koskeva suunnittelumääräys korvaa voimassa olevan maakuntakaavan energiahuollon aluetta koskevan suunnittelumääräyksen. Tällaisena määräyksenä on annettu seuraava: Mikäli Helsingin Hanasaassa



alueen käyttö voimalaitosalueena lakkaa, se varataan taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavaehdotuksen ja vahvistettujen maakuntakaavojen muodostama kokonaisuus on tarkoituksenmukainen, sillä se osoittaa varautumista Helsingin sähkönjakelun vahvistamiseen 400 kV:n korkeajännitteellä.

Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos

Maakuntakaavaan tulee merkitä 18.11.2011 tältä osin voimaan tullessa Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa osoitettu Haltiavuoren (Pitkäkosken) vedenpuhdistuslaitos. Laitos palvelee seudullista vesihuoltoa.

Kivikon jätevoimala

Koska HSY:n Jätehuollon jätevoimalaitos toteutetaan Vantaan Långmossebergeniin, aiemmin suunnittelussa olleen Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa tulee kumota tässä 2. vaihemaakuntakaavassa.

Hernesaaren helikopterikenttä

Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan.

Muutokset kaavaehdotukseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että Uudenmaan 2. maakuntakaavan ehdotukseen tehdään seuraavat muutokset tai tarkennukset:

- Poikittaiset raideyhteydet, erityisesti raidejokerit ja tiederatikka tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitän länsireunaan eikä itäreunaan.
- Malmin lentokentälle tulee osoittaa korvaava sijainti.
- Helsingin seudun valkoisia alueita koskevaan suunnittelumääräykseen tulee lisätä lause: "Helsingin Vartiosaaren maankäyttö tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erillisten rakennettua kulttuuriympäristöä, joukkoliikenteen järjestämistä sekä virkistystarpeita koskevien selvitysten perusteella."
- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, tulee merkitä viheralueiksi.



- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.
- Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä tulee poistaa maakuntakaavasta.
- Hernesaaren helikopterikenttä tulee merkitä maakuntakaavaan.

Käsittely

29.05.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Lausunnosta poistetaan kohta Hernesaaren helikopterikenttä, joka kuuluu seuraavasti: "Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan."

Kannattajat: Mari Holopainen

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lausunnon kohdan Taajamatoimintojen alueet seitsemännen kappaleen viimeinen lause korvataan seuraavalla lauseella: "Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi." Esityslistatekstissä lause kuului seuraavasti: "Kivinokan osalta maakuntakaavaehdotuksessa oleva taajamamerkintä viheryhteyksineen mahdollistaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eri maankäyttövaihtoehdot."

Kannattajat: Risto Meriläinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausunnosta poistetaan kohta Hernesaaren helikopterikenttä, joka kuuluu seuraavasti: "Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan."

Jaa-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Risto Meriläinen

Ei-äännet: 4

Mari Holopainen, Silvia Modig, Matti Niemi, Osmo Soininvaara



Poissa: 1
Elina Palmroth-Leino

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 4 - 4 puheenjohtajan äänen ratkaistessa. Yksi jäsen oli poissa.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
Ei-ehdotus: Lausunnon kohdan Taajamatoimintojen alueet seitsemännen kappaleen viimeinen lause korvataan seuraavalla lauseella: "Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi." Esityslistatekstissä lause kuului seuraavasti: "Kivinokan osalta maakuntakaavaehdotuksessa oleva taajamamerkintä viheryhteyksineen mahdollistaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eri maankäyttövaihtoehtot."

Jaa-äännet: 3
Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö

Ei-äännet: 5
Mari Holopainen, Risto Meriläinen, Silvia Modig, Matti Niemi, Osmo Soininvaara

Poissa: 1
Elina Palmroth-Leino

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Modigin vastaehdotus voitti äänin 5 - 3. Yksi jäsen oli poissa.

22.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145
matti.kivela(a)hel.fi
Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.05.2012 § 183

HEL 2011-000144 T 10 03 00



Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.

Maakuntakaavan laatiminen on kestänyt neljä vuotta, ja kaava on tarkoitus saada voimaan vuonna 2014. Aikatauluun vaikuttavat mm. mahdolliset valitukset ja niiden käsitteleminen. Helsingissä on juuri aloitettu koko kunnan uuden yleiskaavan valmistelu siten, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi yleiskaavan vuonna 2016. Vaarana on, että maakuntakaavan ohjausvaikutus jää Helsingin osalta vähäiseksi.

Tärkeiden tavoitteiden toteutuminen

Uudenmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta tilaamissa ulkopuolisissa asiantuntija-arvioissa todettiin, että kaavaluonnosta voitiin perustellusti kutsua ”ilmastonmuutoskaavaksi”, koska kaavan tärkeä tavoite on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja siten ilmastonmuutoksen hillitseminen. Arvioijien mukaan kaavaluonnoksella saavutettiin hyvin kolme päätavoitetta: yhdyskuntarakenteen tehokkuus, energiankäytön ja liikkumisen vähentäminen ja hiilineutraalisuus.

Joukkoliikenteen merkitys kaavan tavoitteiden toteutumiselle

Kaavaa on luonnosvaiheen jälkeen vielä kehitetty ilmastonmuutostavoitteiden saavuttamiseksi.

Vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenteellinen arviointi osoittaa, että uusi asutus sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeille enemmän kaavaehdotuksessa kuin luonnoksessa. Asuminen tiivistyy taajamien ytimiin, työpaikka-alueet painottuvat ratojen varsiin ja ehdotuksessa uusien asukkaiden kestävien kulkutapojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käyttö on yleisempää kuin luonnoksessa.

Raideliikenteen painottamisella halutaan vähentää maakunnan asukkaiden riippuvuutta henkilöautoista. Maakuntakaavaehdotus perustuukin useisiin ratahankkeisiin, jotka edellyttävät runsaasti niin valtion kuin kuntienkin investointeja. Joukkoliikennettä on tarkoitus kehittää myös bussilinjoilla. Uudellamaalla on kolme erillistä liikennejärjestelmäsuunnitelma-aluetta. Hankkeiden aikatauluissa, aiesopimuksissa ja toteutuksessa tarvitaan tehokasta koordinaointia. Liikenne- ja viivästyminen voivat uhata maakuntakaavan hyvien tavoitteiden toteutumista ja jopa lisätä henkilöautoriippuvuutta maakunnan laajalla työssäkäyntialueella.

Östersundomin alue

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



Maakuntakaavaehdotuksessa Östersundomin alue on merkitty pääosin raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueet sisältävät myös virkistys- ja puistoalueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit sekä paikalliset suojelualueet.

Taajamatoimintojen alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkostoon.

Östersundom on Helsingille huomattavan tärkeä asuntorakentamisen kannalta ja Helsingin itäisenä kasvusuuntana. Siellä on myös erityisen paljon arvokasta luontoa ja kulttuurihistoriallisia kohteita. Vaikutusten arvioinnilla tulee olemaan merkittävä rooli aluetta koskevien suunnitelmien hyväksymisessä.

Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Östersundomin taajama-alue on rajattu kiinni Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura-alueisiin, ja rannalle on merkitty viheryhteystarve. Kaavaehdotuksen Natura-arviointi kuitenkin puuttuu. Lausuntovaiheessa ei ole mahdollista varmistua siitä, ettei vaihemaakuntakaavaehdotus aiheuta merkittäviä haittoja Östersundomin lintuvesien ja Mustavuoren lehdon sekä Sipoonkorven Natura-alueille.

Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaehdotusvaiheessa tulee olla käytettävissä luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi, jotta voidaan varmistua, ettei suunnitelma aiheuta Natura-alueen suojelun perusteina oleville luontotyypeille ja lajeille merkittävää haittaa.

Östersundomin yhteistä yleiskaavaa on valmistelu samaan aikaan maakuntakaavaehdotuksen kanssa. Natura-aluetta turvaavien suojavyöhykkeiden sijainti ja riittävyys tulisi määritellä yhteistyössä ennen maakuntakaavan viemistä ympäristöministeriöön vahvistettavaksi.

Östersundomin ranta-alue on myös Ely-keskuksen määrittelemää tulvariskialuetta, mitä ei ole otettu huomioon maakuntakaavaehdotusta valmisteltaessa.

Virkistysalueita taajamatoimintojen alueiksi

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



Kivinokan, Talin, Kalasataman ja Ramsinrannan voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitetut virkistysalueet ehdotetaan tässä maakuntakaavaehdotuksessa muutettaviksi taajamatoimintojen alueiksi siten, että alueiden paikallinen virkistysarvo ja luontoarvot sovitetaan kuntakaavoituksessa yhteen taajatoimintojen kanssa. Muutos heikentää maakuntakaavan ohjaavuutta virkistysalueiden turvaamisessa. Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve -alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysaluekaavamääräys.

Kivinokan merkitseminen taajama-alueeksi ei vastaa Helsingin suunnittelutilannetta. Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia suunnitelmia, joista yksi perustuu Kivinokan virkistysalueen kehittämiseen. Ympäristölautakunta on jo aiemmin todennut, että Kivinokassa sijaitsee merkittävä luonnonsuojelualuevaraus sekä paljon muita luonto- ja kulttuuriarvoja. Kivinokka on aiheellista liittää Helsinki-puistoon ja perustaa arvokkaat luontoalueet mm. vanha metsä luonnonsuojelualueiksi. Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi.

Malmin lentokenttä

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Maakuntakaavaehdotuksessa Malmin lentokenttä on edelleen mukana eikä vaihtoehtoista sijaintipaikkaa esitetä, vaikka kentän vuokra-aika umpeutuu vuonna 2034 ja maakuntakaavan tavoitevuosi on 2035. Tältä osin kaava ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Melualueiden merkitseminen

Maakuntakaavaehdotuksen karttaan on merkitty puolustusvoimien ampuma-alueiden melualueet puolustusvoimien meluselvitysten perusteella sekä Malmin lentokentän melualue voimassa olevan ympäristöluvan mukaisena. Ympäristölautakunnan mielestä melualueiden merkitseminen pitkään voimassa olevaan kaavakarttaan on epäjohdonmukaista. Toiminnot ja niiden vaikutukset muuttuvat, uusia selvityksiä tehdään ja lupia muutetaan tarvittaessa. Melualueet otetaan huomioon tarkemmanasteisessa kaavoituksessa aina uusimpien selvitysten ja tietojen perusteella.

Hernesaaren helikopterikenttä



Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen. Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nykyselvityksiä enemmän.

Käsittely

22.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Lisäys kappaleeseen 13: Muutos heikentää... -virkkeen jälkeen:

Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve - alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysalue-kaavamääräys.

Kannattajat: Timo Pyhälähti

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisäys kappaleen (16) jälkeen

Hernesaaren helikopterikenttä

Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen. Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nykyselvityksiä enemmän.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 5 loppuun lisätään:

"Helsingin keskustatunnelin säilyttäminen lopullisessa kaavassa ei ole ympäristönäkökulmasta perusteltua."

Kannattajat: Timo Pyhälähti



Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 16 jälkeen otsikoksi "Mitoitus" ja sen alle omaksi kappaleekseen:

"Arviota 430 000 asukkaan lisäyksestä vuoteen 2035 mennessä voi pitää ylimitoitettuna. Ympäristölautakunnan mielestä on tärkeää olla liaksi kiihdyttämättä muuttoliikettä Uudellemaalle."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 14 loppuun lisätään:

"Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi."

Kannattajat: Timo Pyhälähti

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleeseen 13: Muutos heikentää... -virkkeen jälkeen:

Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve - alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysalue-kaavamääräys.

Jaa-äännet: 2

Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 5

Lauri Alhojärvi, Satu Erra, Romeo Pulli, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä Kati Vierikon ehdotus hyväksyttiin äänin 5-2.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleen (16) jälkeen

Hernesaaren helikopterikenttä

Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei



ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen. Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nykyselvityksiä enemmän.

Jaa-äännet: 3

Romeo Pulli, Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 4

Lauri Alhojärvi, Satu Erra, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä Timo Pyhälähten ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen 5 loppuun lisätään:

"Helsingin keskustatunnelin säilyttäminen lopullisessa kaavassa ei ole ympäristönäkökulmasta perusteltua."

Jaa-äännet: 4

Romeo Pulli, Timo Korpela, Satu Erra, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen 14 loppuun lisätään:

"Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi."

Jaa-äännet: 3

Timo Korpela, Satu Erra, Lea Saukkonen



Ei-äänet: 4

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko, Romeo Pulli

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä Lauri Alhojärven esitys hyväksyttiin äänin 4-3.

08.05.2012 Ehdotuksen mukaan

09.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Energian johtokunta 22.05.2012 § 41

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Johtokunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Energiainfrastruktuurin näkökohdat ovat maakuntakaavan uudistamisessa vähemmän esillä kuin yksityiskohtaiset kaupan sijoittumista ja liikennejärjestelyjä koskevat huomioid. Kuitenkin ehdotuksessa korostetaan rakennusten lämmityksen olevan keskeinen tekijä ilmastomuutoksessa ja sen torjunnassa.

Optimaaliset lämmitysratkaisut ovat erilaiset taajamissa ja haja-asutuksessa. Helsingin Energia tähdentää energiatehokkaan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kilpailukykyistä hyödyntämistä taajamissa. Energiantuotantolaitosten ja sähkönsiirron verkostojen lisäksi tulee huomioida myös lämmitysverkostojen tilantarve ja sijoittuminen.

Suurimittakaavaiset avomerituulipuistot ovat kokonaistehokkuudeltaan ja maisemavaikutuksiltaan paremmin hallittavia kuin hajasijoitetut tuulimylyryhmät. Inkoon avomerialueen tuulivoimahanke etenee, mutta tulevaisuutta ajatellen myös Helsingin osayleiskaava 2002 mukainen avomerituulivoima-alue voisi sisältyä maakuntakaavaan.

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



Aurinkosähkön hyödyntäminen voisi laajentua Suomen pitkinä valoisina päivinä. Asuinalueiden ja korttelien sijoittaminen ilmansuunnat ja tuuliolot huomioiden vaikuttaa passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseen. Kokonaisenergiatarkastelun mukaisesti myös maalämmöllä ja aurinkolämpöpökeräimillä on merkitystä etenkin haja-asutusalueilla. Östersundomista on tarkoitus muodostua aurinkoenergian ja muun uusiutuvan energian alue.

Helsingin Energia korostaa, että toimivan yhteiskunnan perusedellytys on sähkön, lämmön ja jäähdytyksen saaminen kaikissa tilanteissa sekä tietojärjestelmien ja liikenteen toimiminen, mikä edellyttää korkean toimitusvarmuuden energijärjestelmää.

Helsingin Energian mielestä niin maakuntakaavaa kuin alueittaista kaavoitusta ja rakentamista tulee tarkastella elinkaarensa kokonaisuutena sekä ilmaston, ilman laadun ja muiden ympäristönäkökohtien että energiatehokkuuden ja myös talouden kannalta.

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Seppo Ruuhonen

Lisätiedot

Martti Hyvönen, Ympäristöjohtaja, puhelin: +358 9 617 2075
martti.hyvonen(a)helen.fi

Liikuntalautakunta 15.05.2012 § 93

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Liikuntalautakunta on aiemmin antanut mm. lausunnon Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleista. Tässä lausunnossa todettiin, että tiivistyvässä kaupunkirakenteessa on turvattava seudullisten viheryhteyksien, ulkoilureittien ja virkistysmahdollisuuksien säilyminen. Koko alueesta tulee kehittää vetovoimaista virkistys-, asuin- ja työpaikka-alueita.

Aiempien kaupunkipalvelututkimuksien mukaan hyvät ulkoilu- ja liikuntapalvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja alueen rauhallisuuden jälkeen tärkein asuinalueen viihtyvyyttä lisäävä, ja asuinalueen valintaan vaikuttava, tekijä. Liikunnan peruspalveluja ovat liikuntapaikkojen ja ulkoilualueiden tarjoaminen, liikuntapalveluista



tiedottaminen ja liikunnan markkinointi, liikunnan kansalaistoiminnan tukeminen sekä erityisryhmien ohjattu liikunta.

Liikuntalautakunta toivoo kaavoituksessa huomioitavan liikuntaviraston teettämä selvitys ampumaradan sijoitusvaihtoehdoista. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta laadittiin 3.8.2011 viraston kirje. Viraston lausunnon liitteenä oli ampumaradan sijoittamisesta laadittu Helsingin seudun ampumarata-alueiden kehittämisen esiselvitys (25.10.2010/Ramboll Oy, liikuntaviraston julkaisusarja B/42).

Liikuntalautakunnalla ei ole huomauttamista Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginhallitus 05.09.2011 § 771

Pöydälle Khs 29.8.2011

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Uudenmaan liitolle seuraavan lausunnon:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos perustuu neljään pääperiaatteeseen: alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen.

Yksi keskeisimmistä periaatteista seudun ohjaamisessa on taloudellisen, tehokkaan ja kestävä rakenteen edistäminen. Tähän pyritäessä seudun hajaantuvan rakenteen kasvun ohjaaminen tulee tapahtua niin, että infrarakenteeseen tehdyt investoinnit tulevat mahdollisimman täyteen käyttöönsä. Samalla uusien investointien ohjaaminen tapahtuu siten että yhteiskunnan laajeneminen ja kehittyminen täydentää nykyistä ja olemassa olevaa fyysistä ja toiminnallista rakennetta oikeatahtisesti ja -suuntaisesti. Maakunnan raideratkaisujen kokonaisuus on erityisesti ratkaistava maakunnan kuntien ja muun yhteiskunnan nähtävissä olevien kaavoitus- ja toteuttamispanosten kannalta realistisena ja parhaat tuotokset antavana.

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



Koko maakunnan mittakaavassa maakuntakaavaluonnoksen pohjana olevat kehittämisperiaatteet mahdollistavat toimivan perusrakenteen. Kaavaluonnoksessa uusi mittavampi maankäyttö pyritään ohjaamaan erityisesti sekä nykyisiin että uusiin raideliikenteen kasvukäytäviin. Tässä maakuntakaavan ohjaus rajoituskeinoin selvästi on nähtävissä ja kannatettavaa.

Kuntien mahdollisuudet ja toiveet on samalla arvioitava maakuntakaavan strategisen luonteen mukaisesti koko maakunnan etua ja kehitystä vasten.

Maakunnan keskusalueen menestys ja kehitys ei ole maakunnan muiden osien etujen vastaista. Tämä ei myöskään sulje pois keskusalueen ulkopuolisten osien kehitysmahdollisuuksia vaan jopa päinvastoin saattaa avata uusia. Keskusalueen etu on koko maakunnan etu ja keskusalue elää ja voimistuu muiden alueiden menestyksestä. Kyse on voimavarojen yhteisvaikutusten maksimoimisesta.

Maakuntakaavan haasteena onkin sen eri osien erilainen luonne ja kehitysvaihe. Kuinka samassa kaavassa hallitaan koko aluetta kattavin merkinnöin ja määräyksin kovin erilaiset tarpeet on ymmärrettävästi vaikeaa. Olisiko kaavan jatkotyössä harkittava ohjauskeinojen kohdistaminen vyöhykemäisesti maakunnan eri osiin kohdistuvina?

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta, Helsingin seutu on käsitelty omana erityiskysymyksenään. Voidaan ajatella, että myös seudun neljällä kaupungilla ja erityisesti Helsingillä on omia erityiskysymyksiä, joita on vaikea käsitellä koko maakuntaa koskevien samansisältöisten määräysten puitteissa. Lausunnossa yksityiskohdat onkin käsitelty siitä syystä Helsingin näkökulmasta.

Maakuntakaavaluonnoksessa keskuksia ja kauppaa koskevat määräykset tähtäävät siihen, ettei uusia seudullisia kaupan suuryksiköjä enää sijoiteta keskustojen ulkopuolelle eivätkä nykyiset voi hallitsemattomasti kasvaa. Tavoite on kannatettava, mutta tässäkin on todettava, että pääkaupunkiseudun osalta ohjauskeinojen osalta olisi harkittava eriytyneempiä keinoja.

Nyt nähtävillä oleva kaavaluonnos lähinnä toteaa nykytilanteen eikä vastaa kovin pitkälle tulevaisuuden suunnittelukysymyksiin. Maakuntakaavassa tulisi esittää vahva, pitkälle ulottuva visio tai tavoite siitä, mihin seutua tulisi pitkällä aikavälillä kehittää. Nyt tällaisia kehittämispyrkimyksiä ei ole juuri näkyvissä kaavakartalla. Vaikka kaavan tavoitteissa korostetaan poikittaisia raideyhteyksiä, kaavakartan kokonaisrakenne maakunnan alueella pohjautuu selvästi vielä säteittäisiin yhteyksiin. Seudun laajenemisen osalta toivoisi selvempää



periaatteellista kehitysstrategiaa esimerkiksi verkostokaupungin malliin. Samoin olisi maakuntakaavan jatkotyössä selvennettävä maaseutumaisen alueen keskus- ja kyläverkon periaatteellista laajentumisstrategiaa.

Helsingin osalta kaavaluonnosta leimaa rajoittamispyrkimys. Maakuntakaava ei saisi estää kehittämistarpeita, kuten nyt paikoin uhkaa käydä erityisesti Helsingin alueella. Luonnoksessa jätetään edelleen ratkaisematta tärkeitä yksityiskohtia, kuten esimerkiksi HELI-rata tai Malmin lentokenttä. Tilanne vaikuttaa laajasti ympäröiviin alueisiin ja hidastaa tai estää niiden kehittämisen.

Kaavakartalla esitetään hyvin yksityiskohtaisia aluerajauksia, jotka vaikeuttavat kehittämisspyrkimyksiä jo lyhyellä aikavälillä. Helsingissä on lähivuosina tarpeen vaihe- tai osayleiskaavoituksella tarkistaa voimassaolevaa yleiskaavaa useissa kohdissa. Mahdolliset uudet rakentamisalueet olisivat ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Sen lisäksi jotkin kaavamääräykset vaikeuttavat ahtaasti tulkittuna huomattavasti esimerkiksi täydennysrakentamista ja ovat sen vuoksi kaavan pohjana olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan pääperiaatteen vastaisia.

Maakuntakaavaa tulkittaessa uhkana on, että tulkinta perustuu enemmän aluevarausten ahtaisiin rajauksiin kuin laajempien tavoitteiden edistämispyrkimyksiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutus tulisiikin perustua painokkaammin kehittämissperiaatteisiin eikä niin leimallisesti aluevarausten kautta rajoittavaan perusvireeseen.

Maakuntakaavan strategisen luonteen, seutu- ja kaupunkirakenteen ohjausvaikutuksen ja vaikuttavuuden lisääminen edellyttäne seuraavan maakuntakaavauudistuksen käynnistämistä välittömästi nyt käynnissä olevan 2.vaihemaakuntakaavakierroksen jälkeen.

Maankäytön ja liikenteen perusrakenne

Helsingin seutu on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellisen laajalle levinnyt työssäkäyntialue kun se suhteutetaan alueen väestö- ja työpaikkamäärään. Merkittävä osa seudusta ja Uudenmaan maakunnasta on harvaan rakennettua. Helsingin työssäkäyntialue on verrattavissa alueelliselta laajuudeltaan Suur-Lontooseen, vaikka väestöä on vain kymmenesosa. Pääosa työpaikoista sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Raideyhteyksiä on suunniteltu säteittäin seudulta Helsingin keskustaan päättyviksi.

Toimipaikkojen saavutettavuus ja keskinäiset yhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä kun yritykset tekevät sijoittumISRatkaisujaan. Kasautumisedusta johtuen merkittävä osa toimipaikoista sijoittuu jatkossakin seudun ydinalueelle. Ydinalueeksi



voidaan nykytilanteessa lukea pääosin kaikki pääkaupunkiseudun neljä kuntaa. Johtuen kaavaprosessin osin vanhentuneista lähtökohdista suhteessa seudun kehitykseen, maakuntakaavaluonnoksen kaupunkirakenteellinen perusajatus nojautuu vahvasti vanhaan ajatukseen säteittäisten raideyhteyksien jatkamiseen Helsingin keskustasta itään, länteen ja pohjoiseen. Helsingin seutu on kuitenkin siirtymässä kaupungistumiskehityksen vaiheeseen, jossa työpaikkojen tihentymistä ja toiminnallisia ytimiä syntyy myös ydinkeskustasta riippumatta. Kun seutu laajenee, työpaikka-alueiden sisäisen saavutettavuuden merkitys koko työmarkkina-alueelta korostuu entisestään.

Toteuttamisedellytysten luominen poikittaisille raideyhteyksille on olennaisin kilpailukykytekijä, johon maakunnallisilla maankäyttöratkaisuilla voidaan vaikuttaa. Metropolialueiden kestävä ja tehokas liikkuminen perustuu pääsääntöisesti raiteisiin. Helsingin esikaupunkivyöhyke ja merkittävä osa Espoota ja Vantaata on sijaintinsa puolesta jo nyt seudullisesti ja maakunnallisesti merkityksellisintä aluetta. Alueen raideverkosto vaatii kuitenkin edelleen kehittämistä etenkin poikittaisyhteyksiensä osalta. Tehokkaan verkostokaupungin runko syntyy kun ydinalueen alakeskukset kytketään raiteilla toisiinsa. Monipuoliset ydinalueen alakeskusten väliset kytkennät luovat edellytyksiä työvoiman mahdollisimman sujuvalle liikkumiselle. Tällainen seudun ydinalueen laajentumisstrategia tarjoaa joustavan ja kustannus- sekä ekotehokkuudeltaan edullisen kehityspolun.

Raiteiden maankäyttövaikutukset ovat aivan eri luokkaa verrattuna bussirunkolinjaan. Raide mielletään pysyväksi osaksi kaupunkirakennetta. Raideliikenteen poikittaisuuden ja säteittäisyyden yhteisvaikutuksiin perustuvan verkostomaisen yhteysverkoston kautta syntyy koko seudun kaupunkirakenteeseen pysyvyyttä, joka luo pitkällä tähtäimellä taloudellisimmat ja kestävimät puitteet tiivistävälle asunto- ja toimitilarakentamiselle. Yritysten ja asukkaiden sijoittumispäätökset saavat näin selkeän ja uskottavan perustan. Poikittaisyhteyksien toteuttamisen taloudellista kannattavuutta on mahdollista parantaa maankäyttöä tehostamalla sekä sovittamalla yhteen maankäytön ja liikenteen toteuttamissuunnittelua, jonka edellytyksiä on etsitty mm. Helsingin esikaupunkien renessanssin yleissuunnitelman puitteissa.

Maakunnan säteittäisestä kaupunkirakenteesta tulisi pyrkiä kohti verkostomaista rakennetta. Poikittaiset raideyhteydet tulee merkitä maa-kuntakaavaan kohdassa "Liikenne" tarkemmin esitetyllä tavalla.

Malmin lentokentän tilanne

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



Malmin lentokentän tilanteen epäselvyys haittaa koillisen Helsingin kehittämismahdollisuuksia.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Lentokentän korvaavien toimintojen sijoittaminen Uudellemaalle on kysymyksenä edelleen ratkaisematta. Vaihemaankuntakaavaluonnoksen valmistelu ei ole toistaiseksi luonut ratkaisulle edellytyksiä. Tältä osin maakuntakaava ei täytä VAT:n vaatimuksia.

Helsinki on jatkanut rakennuskieltoa lentokentän alueella useaan otteeseen, aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Jatkuvalle epävarmuudella on alueellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat koko Helsingin koillisen alueen ja osin Vantaankin kehittämismahdollisuuksiin. Malmi on Yleiskaava 2002:n mukainen Helsingin toinen aluekeskus. Koillisella alueella on jo nykyisellään havaittavissa kehitystä, joka ei kaikilta osin ole myönteistä. Alueella on mm. jäänyt runsaasti liiketiloja tyhjilleen. Malmin merkitys asiointipaikkana on heikentynyt, mikä heikentää yrittäjien toimintaedellytyksiä alueella. Niin ikään asuntokaavoitus on vähäistä lukuun ottamatta toteuttamisvaiheessa olevia Alppikylän ja Ormuspellon alueita, jotka suunniteltiin keskenjääneestä lentokentän yleiskaavaprosessista ainoina mahdollisina erillisinä asemakaavakohteina.

Malmin aluekeskuksen merkitystä seudullisessa kaupunkirakenteessa tulee joka tapauksessa vahvistaa uudistamalla aluetta toiminnallisesti ja täydentämällä sitä myös asuntotarjonnan vaihtoehtojen osalta. Monet keskeiset liikenteelliset ja toiminnalliset ratkaisut ovat sidoksissa nykyisen lentokenttäalueen kehittämismahdollisuuksiin eikä niitä siksi ole voitu tehdä. Pysyväisluontoisen ratkaisun löytyminen lentokentän sijoittumiselle on siksi sekä yleispiirteisen maankäytön suunnittelun että alueen kehittämismahdollisuuksien kannalta ensiarvoisen tärkeää eikä sitä voi kysymyksenä väistää. On oletettavaa, että ratkaisun edelleen lykkääntyessä kielteiset taloudelliset ja sosiaaliset aluevaikutukset pahenevat

Liikenne

Raideliikenneverkko

Maakunnan tulevassa raideliikenteen yhteysverkossa tulee olla sekä rannikon suuntainen metro että säteittäiset raiteet, joita täydennetään uusilla poikittaisyhteyksillä. Näitä voivat olla Kehäradan ja Raide-Jokerin lisäksi Jokeri 2 sekä mahdollinen Östersundomin Kehä III:n työpaikkakeskittymiin kytkevä Jokeri 3.



Tärkeimmät uudet hankkeet maakunnan rautatieverkkoon ovat Pisara-rata ja Lentorata. Pisara-rata poistaa Helsingin ratapihan ja pääradan ahtaudesta aiheutuvat paikallisjunaliikenteen ongelmat, jotka heijastuvat koko maahan. Lentoradan ansiosta Pasila – Kytömaa (Kerava) välillä ei tarvita lisäraiteita, joiden sovittaminen kaupunkirakenteeseen olisi erittäin vaikeaa.

Pisara-rata tulee merkitä seuturatana. Ratojen merkinnät tunneleineen ovat osin epä johdonmukaisia sekä luonnoksessa että poistettavien merkintöjen kartassa. Merkinnät tulisi tarkistaa.

Vuosikymmeniä sitten suunniteltu Tapanilan kautta kulkeva ja luonnoksessa esitetty Heli-rata tulee poistaa maakuntakaavasta. Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen laajeneminen ei enää perustele Heli-rataa, vaan Lentoradalta haarautuva ja Nikkilän kautta Porvoon suuntaan kulkeva Helsinki – Pietari (HEPI) rata korvaa Heli-radan. Pisara-rata, Lentorata ja HEPI-rata on esitetty kaavaluonnoksen kartoilla ja niiden sisältyminen lopulliseen maakuntakaavaan on erittäin tärkeää. Myös muut luonnoksen radat Heli-rataa lukuun ottamatta ovat tärkeitä.

Vaikka maakuntakaavan luonnoksen selostuksessa korostetaan poikittaisyhteyksien merkitystä, ei siinä oteta vahvasti kantaa yhteyksien raiteistamiseen. HLJ-suunnitelmaankin sisällytetyt pikaraitiotiet Raide-Jokeri ja Tiederatikka (Otaniemi - Pasila - Viikki) eivät nouse luonnoksessa esille maakunnallisesti tärkeinä raideratkaisuina. Ne tulee merkitä maakuntakaavaan.

Metromerkintä Helsinginniemen poikki on muuttunut liikennetunnelista seuturadaksi kaavaluonnoksessa. Merkintä puuttuu kumottavien merkintöjen kartalta.

Tie- ja katuverkko

Tärkeitä tieverkon kehittämishankkeita ovat mm. Hakamäentien jatkeet länteen ja itään sekä Kehä II:n jatke Turuntieltä Hämeenlinnanväylälle. On hyvä, että ne on merkitty kaavaan.

Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Taajamatoimintojen alueet

Kilpailukyvyn vahvistaminen, liikkumistarpeen vähentäminen, kattavan joukkoliikenteen mahdollistaminen ja niiden kautta päästöjen vähentäminen edellyttävät tiivistä ja eheää yhdyskuntarakennetta ja hallittua kasvua taajamarakenteen ulkopuolella. Erityinen huomio tulee kiinnittää raideliikenteen asemien ympäristöihin ja liikenteellisiin



solmukohtiin. Helsingin kaupungin osalta voidaan todeta, että kaupunkirakenteen tiivistäminen on kestävästä kaupunkirakentamisesta periaatteiden mukaista. Kaupunginhallitus korostaa, että Helsingin kaupunkirakennetta kaavoitettaessa ja tiivistettäessä on turvattava lähiviher- ja virkistysalueiden verkosto.

Asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiseen sekä mm. liikenne- ja yhdyskuntatekniseen huoltoon tarkoitettujen alueiden lisäksi, taajamatoimintojen alue-merkintä sisältää ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Silti kaavaluonnokseen on merkitty luonteeltaan selvästi paikallisia viheralueita erillisellä virkistysalue-merkinnällä.

Osin edellä olevasta johtuu, että maakuntakaavaluonnoksessa on Helsingin osalta liian yksityiskohtaisia taajamatoimintojen aluerajauksia, kun ottaa huomioon määräyksen sisällön, joka mahdollistaa mittavienkin puistoalueiden rakentamisen tai viheralueiden säilymisen taajama-alueen sisällä. Tämä rajoittaa täydennysrakentamista ja paikoin mahdollisuuksia muuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa tarpeellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Helsingin alueella tuleekin kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.

Vuosaaren puolella Ramsinniemi ja Meri-Rastila tulee myös merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve-merkintä. Esimerkiksi Meri-Rastilassa kaavaluonnoksessa esitetty rajausta lähenee detaljikaavoituksen tasoa. Rajausta ei myöskään ole järkevä, kun otetaan huomioon tähänastisessa tarkemmassa suunnittelussa hankittu tieto.

Munkkivuoren alueelle merkittyä taajamatoimintojen aluetta tulee laajentaa tai merkitä koko Munkkivuori taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaava 2002:ssa rakentamisalue on jo nykyisellään maakuntakaavaluonnoksen aluerajauksista laajempi.

Puotilan venesataman alueelle tulee alustavien suunnitelmien mukaan merkittävästi uutta rakentamista ja venesatamaa kehitetään. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alue tulee laajentaa Vuosaaren siltaan saakka.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut Vartiosaaren osayleiskaavan laatimisen. Tavoitteena on selvittää alueen käyttöä sekä asumiseen että virkistykseen. Alue sijaitsee Itä-Helsingin asuinalueiden keskellä.



Vartiosaari on luonnoksessa merkitty valkoiseksi alueeksi. Valkoisen alueen suunnittelumääräyksen mukaan "Helsingin seudulla tulee alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistää alueelle suuntautuvan rakentamisen ohjaamista taajamatoimintojen alueille ja kyläkeskuksiin." Vartiosaari tulee merkitä maakuntakaavaan selvitysalueeksi. Samalla tavalla myös Kivinokka tulee merkitä selvitysalueeksi.

Seudullisesta näkökulmasta kaikkien edellä mainittujen osalta kyseessä on ensisijaisesti tiivistyvän taajamarakenteen alue virkistysyhteyksineen.

Samalla kaupunginhallitus toteaa, että kaupungin näkökulmasta viher- ja virkistysalueilla on tärkeä merkitys ihmisten hyvinvoinnin, kaupunkiluonnon ja ekosysteemipalvelujen kannalta. Asukkaat arvostavat ja pitävät asuinalueidensa viher- ja virkistysalueita osana hyvää kotikaupunkia. Väestön ja liikenteen määrän kasvu sekä ilmastonmuutos korostavat lähiviher- ja virkistysalueiden merkitystä.

Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tulvariskialueet. Lause on turha ja sitä ei tarvitse kirjata määräykseksi, sillä tulvariskilain toimeenpano ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden määräykset riittävät kuntakaavoituksen ohjaamiseen.

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla.

Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistävässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen.

Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Keskustatoimintojen alueet

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa valtakunnan keskuksen alue on laajentunut Kalasatamaan sekä aikaisempaa hieman laajempaan vyöhykkeeseen Länsisatamaan, mikä onkin näiden alueiden suunnittelun



tavoitteena Helsingissä. Kalasatamaa ja Länsisatamaa suunnitellaan keskusta-alueen laajentumina kaupallisine palveluineen.

Kuitenkin maakuntakaavan suunnittelutarkkuuden ja strategisen aseman vuoksi olisi keskustatoimintojen alueeksi (valtakunnan keskus) merkittyä aluetta laajennettava suurpiirteisemmin koko Helsinginniemen kattavaksi. Tämä olisi luontevaa ja tarkoituksenmukaista valtakunnan keskeisimmän alueen kehittämiseksi eläväksi, elinvoimaiseksi ja monipuoliseksi keskuksiksi joustavasti ja vastaisen kehityksen vaatimusten mukaan.

Valtakunnan keskuksen osalta suunnittelumääräyksissä ei aiota osoittaa kaupan enimmäismitoitusta, mikä on perusteltua. Sen sijaan alakeskusten suunnittelumääräykseen on alustavasti kirjattu ajatus kaupan kerrosalan enimmäismitoituksesta. Vähittäiskaupan enimmäismitoituksen osoittamisen tarve ja määrä keskusluokittain tullaan arvioimaan kaavaehdotusvaiheessa. Helsingin alakeskuksia kaavaluonnoksessa ovat Itäkeskus, Malmi, Munkkivuori, Kannelmäki, Viikki, Kontula, Vuosaari, Herttoniemi sekä Östersundom uutena alakeskuksena.

Koska tavoitteena on vahvistaa alakeskuksia ja koska Helsingin alakeskuksilla ei ole sanottavaa merkitystä kaupan palveluverkolle Helsingin ulkopuolella, alakeskusten enimmäismitoituksen on oltava riittävän väljä tai enimmäismääräykset tulee poistaa kokonaan. Helsingin alakeskukset ovat kaupallisesti, väestömäärältään sekä tulevaisuuden potentiaaleina hyvin erikokoisia. Alakeskusten väliset erot myös muualla pääkaupunkiseudulla ovat suuria. Lisäksi koko vähittäiskaupan enimmäismitoitusta on vaikea määritellä tai seurata, koska tietoja olemassa olevasta erikoiskaupan kerrosalasta ei ole saatavilla ja ne perustuvat erilaisiin epävarmoin arvioihin. Lisäksi liiketilat voivat olla muiden palveluiden tai yritysten käytössä, tai muuttua sellaisiksi, joita ei lueta kuuluvaksi vähittäiskauppaan ja joita kauppa koskeva lainsäädäntö ei koske.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan kokonaismitoitus ylipäänsä on ristiriitainen sen tavoitteen kanssa, että kaupan palvelut pyritään ensisijaisesti sijoittamaan keskustatoimintojen alueelle.

Myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueisiin on alustavasti kirjattu ajatus enimmäismitoituksesta, mutta näiden alueiden osalta enimmäismitoitus koskisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen ulkopuolisten, merkitykseltään seudullisten suuryksikkö -alueiden vähittäiskaupan enimmäismitoituksella olisi enemmän merkitystä kaupallisten palvelujen kestäväan rakenteeseen sekä keskusta-alueiden elävänä säilymiseen kuin keskusta-alueiden enimmäismitoituksella. Kuitenkin



näiden alueiden mitoitusta koskevat samat ongelmat kuin edellä luetellut keskustatoimintojen alueita koskevat huomiot, eli merkintöjä koskevien alueiden rajaus mahdolliselle mitoitukselle, jo lähtökohtaisesti eri kokoluokat kaupallisten palvelujen osalta sekä tiedon puutteellisuus olemassa olevasta kaupan kerrosalasta. Näistä syistä johtuen seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden merkitseminen kohdemerkintänä ja niiden mitoittaminen suuryksiköiden osalta vaikuttaa toimimattomalta.

Seudulliset suuryksiköt

Merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei laatunsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, on pääkaupunkiseudun kunnissa maakuntakaavaluonnoksessa määritelty olevan kooltaan alle 30 000 k-m², jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Muiden kaupan laatujen seudullisuus määritellään luonnoksen mukaan vaikutustensa kautta.

Terminä "sellainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei laatunsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle" on monitulkintainen ja voi johtaa hyvin erilaisiin käytäntöihin maakunnan eri alueilla. Termiä olisi hyvä tarkentaa, viitataan esimerkiksi toimialaan, valikoiman laajuuteen, tuotteiden laatuun, kokoon tai johonkin muuhun.

Helsingissä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön uudet kaavamerkinnot on sijoitettu Herttoniemeen ja Konalaan. Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, viittaavatko merkinnot olemassa oleviin myymälöihin kokonsa perusteella, mahdollisiin todettuihin seudullisiin vaikutuksiin vai tuleviin mahdollisuuksiin ja kaavallisiin valmiuksiin.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintöjä tulee tarkastaa. Herttoniemen tai Konalan keskustatoimintojen ulkopuolisilla alueilla ei ole yli 30 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksiköitä tai tämän kokoluokan Ympäristöministeriön tarkoittamia myymäläkeskittymiä. Merkinnot esitetyissä kohteissa eivät ole tarpeen. Sen sijaan Helsingin Roihupellon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat sekä kaavalliset valmiudet edellyttäisivät kokonsa puolesta tämän merkinnän, ellei vaikutuksia ole todettu paikallisiksi. Kohdemerkintänä jää epäselväksi, mihin alueeseen kokonaisuutena merkillä viitataan eikä suuryksiköiden enimmäismitoitusta tästä syystä ole mahdollista esittää.

Energiahuollon alue (EN)

Vuosaassa on uusi EN merkintä, joka sijaitsee maakuntakaavassa ja Helsingin asemakaavoissa energiahuollolle varatun alueen ulkopuolella. Merkintä on Vuosaaren C- laitoksen kivihiilivarasto.



Varsinaista C- voimaa suunnitellaan energiamerkinän sisäpuolelle. Hanasaassa voimaan jäävät vanhat maakuntakaavan merkinnät.

Kaupunginhallituksen mielestä lause: "Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa." tulee merkinnän selityksen sijasta merkitä suunnittelumääräykseksi.

Vesihuolto

Maakuntakaavaan tulee merkitä pitkän tähtäimen suunnitelmissa oleva Pitkälkosken vesilaitos nro 2. Kyseessä on maanalaisessa yleiskaavasta vahvistamatta jätetty Pitkälkosken vesilaitoksen laajentaminen Keskuspuiston alueella. Se palvelee seudullista vesihuoltoa.

Melualueet

Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan. Lento- ja ampumamelu tulee ottaa joka tapauksessa huomioon kuntakaavoituksessa. Sama koskee myös muita toimintoja, joiden melualueita kaavassa ei ole päätetty esittää. Kaavassa esitettyjä lento- ja ampumamelua koskeva ajantasainen tieto on saatavissa toiminnanharjoittajilta esimerkiksi ympäristölupaprosessin yhteydessä. Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta.

Rakentaminen tulee pääkaupunkiseudulla edelleen vilkastumaan. Rakentamisen vaatimien maa-ainesalueiden ottopaikkojen ja vaikeasti hyödynnettävien maa-ainesten seudulliset sijoituspaikat tulee osoittaa maakuntakaavassa. Se on tärkeää sekä massaliikenteen hallinnan että ympäristövaikutusten kannalta.

Lisäksi kaupunginhallitus ilmoittaa, että kaupungin liikuntavirasto on teettänyt Helsingin seudun ampumarata-alueiden kehittämisen esiselvitys –nimisen selvityksen, joka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan jatkovalmistelussa.

Kaavan esitystapa

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaluonnoksen esitystapa, jossa voimaan jäävät nykyiset kaavamerkinät jäävät osin uusien merkintöjen alle piiloon, on erittäin vaikealukuinen. Kokonaiskuvan saamiseksi on rinnakkain luettava voimassa olevaa 1. vaihemaakuntakaavaa, kumottavia merkintöjä koskevaa kaavakarttaa



sekä uutta kaavaluonnosta. Lopputulos on tästä syystä paikoin epäselvä ja tulkinta voi jäädä osin ristiriitaiseksi.

Muutokset kaavaluonnokseen

Kaupunginhallitus esittää, että Uudenmaan 2. maakuntakaavan luonnokseen tehdään seuraavat muutokset tai tarkennukset:

- Poikittaiset raideyhteydet, erityisesti raidejokerit ja tiederatikka tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Tapanilan kautta kulkeva Heli-ratavaraus tulee poistaa maakunta-kaavasta.
- Pisara-rata tulee merkitä seuturatana ja muutoinkin ratojen merkinnät tulee johdonmukaistaa sekä kaavaluonnoksessa että poistettavien merkintöjen kartassa.
- Malmin lentokentälle tulee osoittaa vaihtoehtoinen sijainti.
- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.
- Vartiosaari ja Kivinokka tulee merkitä selvitysalueiksi.
- Puotilanranta tulee merkitä taajamatoimintojen alueeksi Vuosaaren siltaan saakka.
- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.
- Taajamatoimintojen alueella tulvariskejä koskeva suunnittelumääräys tulee poistaa.
- Helsingin pääkeskuksen aluetta tulee laajentaa.
- Helsingin alakeskuksia koskeva kaupan enimmäismitoitus merkitään väljästi tai poistetaan kokonaan.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintöjä tulee tarkistaa Herttoniemessä ja Konalassa siten, että Konalasta merkki poistetaan ja Herttoniemestä siirretään Roihupeltoon.
- Energiahuollon alueita koskeva lause: "kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa" tulee merkinnän selityksen sijasta merkitä suunnittelumääräykseksi.
- Pitkälän vesilaitos nro 2 tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta.
- Seudulliset maa-ainesten ottopaikat ja vaikeasti hyödynnettävien maa-ainesten sijoituspaikat tulee merkitä maakuntakaavaan.



Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että lyhyen ja pääosin kesäaikaan sijoittuneen lausuntoajan vuoksi kaikkia eri lautakuntien ja virastojen näkökohtia ei ole voitu ottaa huomioon kaupungin lausunnon valmistelussa. Tämän vuoksi kaupunginhallitus varaa mahdollisuuden täydentää lausuntoa myöhemmin.

Käsittely

05.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Bryggare Arto, Moisio Elina, Oker-Blom Jan

Vastaehdotus:

Ylikahri Ville: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Poistetaan lause:

Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Kannattajat: Puoskari Mari

Vastaehdotus:

Ylikahri Ville: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Poistetaan kappale:

Helsingin alueella tuleekin kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.

Poistetaan koko seuraava kappale:

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla. Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen. Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.



Kappaleesta Melualueet:

Poistetaan seuraavat lauseet: Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan....

Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta.

Vastaavat poistetaan listauksesta: Muutokset kaavaluonnokseen poistetaan:

- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.

- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen.

Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta

Kannattajat: Puoskari Mari

Vastaehdotus:

Ojala Outi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lisäksi Helsingin kaupunki kehottaa lisäämään kaavaan Tallinnan juna-lauttayhteyden.

Kannattajat: Puoskari Mari

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lisäksi Helsingin kaupunki kehottaa lisäämään kaavaan Tallinnan juna-lauttayhteyden.

Jaa-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Timo Kontio, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

2. Äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Poistetaan lause: Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Timo Kontio, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Poistetaan kappale: Helsingin alueella tuleekin kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.

Poistetaan koko seuraava kappale:

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla. Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen. Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Kappaleesta Melualueet:

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



Poistetaan seuraavat lauseet: Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan....

Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta. Vastaavat poistetaan listauksesta:

Muutokset kaavaluonnokseen

poistetaan:

- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.

- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen.

Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Timo Kontio, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

29.08.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



06.08.2012

Kaj/2

§ 823

Helsingin kaupungin lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YMn lausuntopyyntö lakimuutosehdotuksesta
- 2 Luonnos laiksi maankäyttö ja rakennuslaki
- 3 YMn lausuntopyyntö asetuluonnoksesta
- 4 Asetuluonnos rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 5 Rakennusvalvontaviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 6 Asuntotuotantotoimiston ja Hekan yhteinen lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 7 Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja asetuluonnoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä
- 8 Pelastuslaitoksen lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 9 Helenin lausunto YMn luonnoksesta laiksi MRLn muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakk.pdf

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen lähettää ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

Helsingin kaupungin lausunto

Kaupunki pitää esitettyä uudistusta perusteltuna. Kaupunginhallitus kuitenkin korostaa erityisesti, että kaiken säätelyn tulee yksiselitteisesti edistää energiansäästöä ja pienentää päästöjä todennetusti ja kokonaisuutena sekä rakennusosat että rakennuksen käyttö huomioon ottaen. Esityksessä korostuu lisäksi liiaksi pelkän lämmitysenergian osuus ja aivan liian vähälle huomiolle jää alati lisääntyvä sähköenergian kulutus. Säätelyn tulee olla kustannustehokasta ja hillitä ilmastonmuutosta kokonaisuutena. Tulevassa säätelyssä pitää myös pystyä ottamaan huomioon aidot primäärienergiakertoimet, jotka voivat paikallisesti vaihdella huomattavastikin.

Helsingin kaupunki pitää hyvänä sitä, että maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön sisällytetään korjausrakentamisen energiatehokkuutta ohjaavia säännöksiä. Korjausrakentamisen yhteydessä on mahdollista vaikuttaa olemassa olevan rakennuskannan energiankulutukseen ja saavuttaa siten merkittäviä säästöjä. Helsingin rakennusvalvonnan kokemusten mukaan jo nyt, ennen velvoittavan säännösten voimaantuloa, laajamittaisissa korjaushankkeissa on pyritty ottamaan energiatehokkuus huomioon. Helsingin kaupunki on myös määrätietoisesti tehnyt työtä omistamansa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi.

Korjausrakentamisen kustannustehokkuus ja suunnitelmallisuus

Lakiehdotuksen perusteluihin on kirjattu energiatehokkuuden (117 g §) parantamisen lähtökohdaksi se, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta. Suunniteltujen korjaustoimenpiteiden yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna.

Helsingin kaupunki pitää tätä hyvänä lähtökohtana. Helsinki korostaa, että erityisesti taloudellinen arviointi on avainasemassa tarkasteltaessa kotitalouksien ja kiinteistönomistajien mahdollisuuksia toteuttaa laajamittaisia korjausrakentamishankkeita ylipäänsä. Paitsi taloudellisesti mahdollinen, tulisi toimenpiteen olla myös



kustannustehokas. Kustannustehokkuuden vaatimus tulisikin säännöksissä tuoda esiin ehdotettua painokkaammin.

Energiatehokkaassa korjausrakentamisessa lopputuloksen ilmastovaikutusten tulisi olla lähtötilannetta pienemmät. Helsingin kaupunki kiinnittääkin huomiota siihen, että ohjaamalla lähinnä rakennuksen ominaisuuksien parantamista säädökset eivät nyt esitetyssä muodossaan kannusta energiansäästöön. Vaikka rakennus olisi teknisesti hyvä, se voi väärällä käytöllä tuhata energiaa. Energiaa voidaan säästää optimaalisella tilankäytöllä ja tarkoituksenmukaisilla sisäolosuhteilla. Myös näihin tulisi kannustaa.

Pykälässä 117 g korostetaan erityisesti uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä rakennusten lämmitysenergian käytön tehostamista, mikä perustuu direktiivin vaatimukseen. Yleinen kokemus kuitenkin on, että rakennuksissa sähköenergian käyttö lisääntyy ja erityisesti korjausrakentamisessa lisääntyminen on ollut jopa useita kymmeniä prosentteja. Sen vuoksi valaistukselle ja muille sähköenergiaa kuluttaville järjestelmille ja laitteille asetettavat vaatimukset tulee ottaa mukaan säätelyyn. Lisäksi kaupunki edellyttää, että korjaus- ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksissa voitaisiin ottaa huomioon paikallisen energiantuotantorakenteen ja primäärienergiankulutuksen mukaan laskettu E-luku. Sama huomautus koskee lain 117 h-kohtaa.

Lakiehdotuksen 117 b-kohdassa tulisi sanan "turvallisuus selvitys" sijasta käyttää sanaa "poistumisturvallisuus selvitys", kuten pelastuslaissa, johon kohdalla viitataan.

Mahdollisuus suunnitelmallisella korjaustoiminnalla saada yksittäisistä korjaustoimenpiteiden vaatimustasoista helpotuksia on hyvä ja hyvään rakennuksen ylläpitoon kannustava linjaus.

Energiatehokkuusvaatimukseen joustojen perusteeksi tulisi kuitenkin hyväksyä myös jo tehdyt rakennuksen energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet, riippumatta siitä, onko niiden toteuttaminen ollut luvanvaraista vai ei. Nyt esitetyssä muodossa kumuloituvia toimenpiteitä voisi esittää vain sellaisista toimenpiteistä, joihin ei ole haettu rakennuslupaa.

Rakennuskannan ikääntyessä ja sen myötä korjausrakentamisen lisääntyessä myös korjausrakentamisen materiaalitehokkuuden ohjaaminen on perusteltua.

Lupakäytännöt ja ehdotuksen vaikutukset viranomaisen toimintaan

Rakennusvalvonnalle nyt esitetty lakimuutos ja valmisteltu asetus merkitsevät sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee luvanvaraiseksi.



Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset nousevat niin, että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennusluvan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työnjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiatehokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Monenlaiset laskentatavat tulevat lisäämään energiatehokkuuden laskennan ja simuloinnin ammattilaisten tarvetta. Lisäksi erilaiset laskentamenetelmät tulevat hämärtämään eri rakennusten energiatehokkuuden vertailtavuutta ja siten energiatehokkuuden ymmärtämistä. Erityisen tärkeää olisi säilyttää korjausrakentamisessa kannustaminen energiansäästöön ja todellisiin energiankulutuksiin perustuva energiatehokkuuden osoitustapa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi myönnetään, että lakimuutos voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska Helsingin rakennuskanta on keskimäärin vanhempaa kuin muun Suomen.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset on ehdotuksessa rajattu energiatehokkuusvaatimusten soveltamisen ulkopuolelle. Helsingissä on runsaasti suojeltavaksi arvoitettuja rakennuksia, joilla ei ole kaavallista tai lakiin perustuvaa suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten korjausten yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen joutuu punnitsemaan eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta selkein ratkaisu olisi rajata ulkopuolelle vain lailla tai asemakaavan perusteella suojellut rakennukset ja vedota



muun arvokkaan rakennuskannan osalta maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaatteeseen.

Säädöshierarkia ja asetuksenantovaltuudet

Lakimuutokseen sisältyviin säädöshierarkiaa ja asetuksenantovaltuuksien täsmentämistä koskeviin ehdotuksiin Helsingin kaupungilla ei ole varsinaista huomautettavaa.

Helsingin kaupunki kiinnittää kuitenkin huomiota esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskevaan pykälään (117 e §). Pykälän valtuuttava 2 momentti, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia esteettömyyttä koskevia säännöksiä rakennuksen ja sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta, tasoeroista, kokoontumistiloista ja majoitustiloista, keskittyy soveltamisalaltaan lähinnä liikkumisen esteettömyyteen. Laajempi soveltamisala huomioisi myös muulla tavoin rajoitteiset henkilöt, esimerkiksi kuulovammaiset, ja vastaisi paremmin säännöksen perusteluja.

Asetusluonnoksesta kaupunginhallitus toteaa, että sen 2 §:ssä tulisi keskeisenä tavoitteena tuoda esille primäärienergiankäytön vähentäminen osana energiatehokkuuden parantamista ja että siinä tuodaan esille eri lämmitysmuotojen paikallinen, aito primäärienergiakerroin standardin mukaisesti laskettuna. Lisäksi asetuksen 3 §:ssä tulisi vaatia todentamaan maalämpöjärjestelmän täyden tehon mitoitukseen perustuvan järjestelmän toteutus.

Lausunnon liitteet

Kaupunginhallituksen lausunnon liitteenä toimitetaan rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunnot sekä asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n yhteinen lausunto huomioon otettaviksi asian valmistelussa siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa edellä esitetyn kanssa. Lisäksi toimitetaan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa antama lausunto huomioon otettavaksi asian valmistelussa. Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa laki- ja asetuksesityksestä.

Esittelijä

Ympäristöministeriö (4.6.2012) pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi.

Lakimuutoksen tarkoitus on tarkistaa maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettavien asetusten säädöshierarkia rakentamisen osalta uuden perustuslain mukaiseksi. Lakimuutoksella täsmennettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain asetuksenantovaltuuksia. Muutoksen



tarkoitus ei ole muuttaa voimassa olevaa käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta rakennusten korjaus- ja muutostöissä.

Lisäksi lakimuutoksen tarkoitus on toimeenpanna rakennusten energiatehokkuudesta annetun uudelleenlaaditun direktiivin artiklat, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta. Luonnoksessa ehdotetaan, että olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytettäisiin luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Lisäksi ehdotetaan, että rakennusta koskeviin suunnitelmiin vaadittaisiin eräissä tapauksissa lämmitysjärjestelmien arviointi.

Lausuntopyyntö on lähetetty erikseen myös Helsingin Energialle, Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, asuntotuotantotoimistolle, rakennusvalvontavirastolle ja rakennusvirastolle. Lausuntojen määräaika on 9.7.2012.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

Lisäksi ympäristöministeriö (4.6.2012) pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa ehdotuksesta ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetusehdotuksen lausuntopyynnön jakelu ja määräaika ovat samat kuin lakimuutosehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YMn lausuntopyyntö lakimuutosehdotuksesta
- 2 Luonnos laiksi maankäyttö ja rakennuslaki
- 3 YMn lausuntopyyntö asetusluonnoksesta
- 4 Asetusluonnos rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 5 Rakennusvalvontaviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 6 Asuntotuotantotoimiston ja Hekan yhteinen lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 7 Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja



- 8 rakennuslain muuttamiseksi ja asetusluonnoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä Pelastuslaitoksen lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 9 Helenin lausunto YMn luonnoksesta laiksi MRLn muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakk.pdf

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ympäristöministeriö	Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9

Tiedoksi

Lausunnon antajat

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 6.7.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Ympäristöministeriön lausuntopyynnöt 4.6.2012 YM6/600/2012 ja YM5/600

Täydennys rakennusviraston 27.6.2012 antamaan lausuntoon.

1. Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi

Muutoksen tarkoituksena on uudistaa maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettavien asetusten säädöshierarkia rakentamista koskevien säännösten osalta vastaamaan perustuslain vaatimuksia. Samoin esityksellä on tarkoitus toimeenpanna rakennusten energiatehokkuudesta annetun uudelleenlaaditun direktiivin artikkelit, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain esitetty muutos selkiyttää rakentamista koskevia säädöksiä ja niiden käyttöä. Tältä osin esitys on kannatettava. Helsingin kaupungin rakennusviraston mielestä kaiken lainsäädännön, määräysten ja ohjeiden tulee yksiselitteisesti edistää energiansäästöä kokonaisuutena ja tehdä siitä kaikille järkevää, kannattavaa ja houkuttelevaa. Nyt lausunolla olevassa muodossaan esitys mielestämme jättää paljon tulkinnan varaa, jolla voi olla jopa korjaustoimintaa hidastava vaikutus. Korjaustoiminnasta voidaan



erityisesti asuntopuolella jopa pidättäytyä korkeammista suunnittelu- ja investointikustannuksista johtuen.

Yksityiskohdista rakennusvirastolla on kommentoitavaa vain lain muutosesityksen kohtiin 117 g § Energiatehokkuus ja 117 h § Lämmitysjärjestelmän arviointi.

117 g § Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden parantamisedellytysten selvittämistä entistä tarkemmin siinä yhteydessä, kun rakennusta muutenkin korjataan, on erittäin järkevää ja kannatettava esitys.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osat ovat pääsääntöisesti koskeneet vain uudisrakentamista. Niitten soveltaminen korjausrakentamisessa sekä vaatimusten kohdentuminen uudisrakentamiselle ja/tai korjausrakentamiselle ei täysin avaudu esitetystä luonnoksesta.

Lain pykälässä 117 g korostetaan erityisesti uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä rakennusten lämmitysenergian käytön tehostamista. Tämä perustuu direktiivin vaatimukseen. Yleinen kokemus kuitenkin on, että rakennuksissa sähköenergian käyttö lisääntyy ja erityisesti korjausrakentamisessa lisääntyminen on ollut jopa useita kymmeniä prosentteja. Sen vuoksi valaistukselle ja muille sähköenergiaa kuluttaville järjestelmille ja laitteille tulee antaa myös vaatimuksia.

Pykälässä on oikein korostettu, että korjausrakentamisen yhteydessä tulee parantaa energiatehokkuutta, jos se teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti on mahdollista. Tässä yhteydessä voitaisiin vielä korostaa, että terveellisyys on erityisesti otettava huomioon korjausrakentamisen yhteydessä. Paitsi taloudellisesti mahdollista, tulisi toimenpiteen olla myös kustannustehokas ja hillitä ilmastonmuutosta kokonaisuutena. Kustannustehokkuutta tulisi korostaa enemmän.

Suojeltujen ja kulttuurihistoriallisten rakennusten poisrajaaminen lain piiristä tulisi tehdä selkeämmäksi. Lailla suojellut kohteet olisi selkein rajaus. Mikäli tällaista rajausta ei tehdä, voi kulttuurihistoriallisuus tulla liian ”yleiseksi” ja tällaiset, normaaliin palvelukäyttöön tulevat rakennukset voivat jäädä käyttöön useiksi vuosikymmeniksi ilman energiatehokkuuden parantamista muuten kuin ylläpidon ja käytön keinoin.

Kolmannessa momentissa, jossa luetellaan niitä asioita, joista voidaan antaa tarkempia säännöksiä ympäristöministeriön asetuksella, on loogisuusvirhe. Kohdassa 6) mainitaan lämmitysjärjestelmä ja



kohdassa 10) rakennustuotteet ja talotekniset järjestelmät. Lämmitysjärjestelmä kuuluu olennaisena osana talotekniikkaan. Taloteknisiä järjestelmiä ovat lämmitys-, jäähdytys-, vesi- ja viemäri-, ilmastointi-, sähkö-, tele- ja automaatiojärjestelmät.

Sähköjärjestelmät kuuluvat siis talotekniikkaan, mutta niitä koskevia vaatimuksia ei Ympäristöministeriön asetusehdotuksessa ole annettu kuin ilmanvaihdon puhaltimien ominaisteholle. Ajatus siitä, että sähkönkulutusta nostavat ja pienentävät toimenpiteet kompensoivat toisensa, eikä niille näin ollen tarvitse antaa vaatimuksia, ei ole oikea ajattelutapa. Asia tulee huomioida lakia ja asetuksia säädettäessä.

117 h § Lämmitysjärjestelmän arviointi

Pykälä liittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanoon. Teksti on kovin asuinrakennuskantaan kohdistuva. Energiatehokkuuden parantamiseen ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvät EU:n ja kansalliset tavoitteet ovat sangen kireät. On selvää, että tavoitteisiin pääseminen edellyttää paitsi energiatehokkuuden parantamista myös paikallista uusiutuvilla energialähteillä tapahtuvaa energiantuotantoa. Tämä koskee paitsi lämmitystä, myös jäähdytystä ja sähkö-energiaa. Lämmitysjärjestelmien lisäksi myös muiden järjestelmien kohdalla tulisi arvioida energiantuotantoa kokonaisuutena. Kauko- ja tai aluetuotannossa tulisi painottaa uusiutuvien energialähteiden käyttöä.

2. Rakennusviraston lausunto asetusluonnoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä

Asetus energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä on erinomainen ja kauan odotettu parannus rakentamisen ohjauksessa. Energiatehokkuutta parantavien säädösten ja määräysten laatiminen korjaus- ja muutostöille on erittäin haastavaa.

Lähtökohtana korjaus- ja muutostöille on usein paitsi rakennusten ja järjestelmien normaali ikääntyminen myös terveyteen liittyvät sisäilma- ja kosteusongelmat. Lisäksi toiminnallisuuden parantaminen ja käyttötarkoituksen muutos edellyttävät korjaustoimia. Lähtökohdat ovat siis rakennuksissa hyvinkin erilaiset ja sopivat ratkaisut riippuvat niistä.

Helsingin kaupungin rakennusviraston mielestä kaiken lainsäädännön, määräysten ja ohjeiden tulee kuitenkin yksiselitteisesti edistää energiansäästöä ja pienentää päästöjä kokonaisuutena kuten lausunnon kohdassa 1 on mainittu. Sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksessä että ympäristöministeriön asetusluonnoksessa kuitenkin lämmitysenergia korostuu liiaksi. Sähköenergiankulutukseen on kiinnitetty sen sijaan luvattoman vähän huomiota ja vaatimuksia.



Asetuksessa annetut vaihtoehtoiset arviointikeinot energiatehokkuuden parantamiseksi sallivat jouston, mikä korjausrakentamisessa sen luonteesta johtuen on erittäin tarpeellista ja suotavaa.

Asetuksessa tulisi ehdottomasti määritellä tarkemmin mitä milläkin energialla ja energiatehokkuudella yksiselitteisesti tarkoitetaan. Muistossa asioita on jonkun verran avattu, mutta ei riittävästi. Esimerkiksi energiatodistusta koskevassa, vielä valmistelussa olevassa laissa on määritetty, että energiatehokkuus ilmaistaan E-luvulla. Tässä asetuksessa energiatehokkuus –sanaa käytetään yleisesti useissa pykälissä ja tämä hankaloittaa asetusten ja määräyksien tulkintaa

1 § Soveltamisala

Olisi suotavaa, että rajausta tapauksista, joita asetus ei koske, olisi mahdollisimman samanmuotoinen ja sisältöinen kuin muissakin laeissa tai asetuksissa (perusteena direktiivi 2010/31/EU), jotta inhimillisen väärinkäsityksen mahdollisuus minimoituisi.

Kohdan 1) rakennuksia tulisi täsmentää siten, että vain lailla suojellut rakennukset olisivat asetuksen ulkopuolella. Joillakin kaupungeilla on myös itsensä suojelemia kohteita. Tämän menettelyn johdosta voivat jopa lähes kaikki tietyn ikäkauden rakennukset tulla suojelukohteiksi oman aikakautensa ”helminä”.

Lisäksi olisi toivottavaa, että asetuksessa otettaisiin kantaa siihen, miten esimerkiksi kiireellisten sisäilma- ja kosteusvauriokorjausten suhteen tulee menetellä.

2 § Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu

Energialaskennassa ja tulosten esittämisessä edellytetään sovellettavan ympäristöministeriön asetusta rakennusten energiatehokkuudesta (Suomen rakentamismääräyskokoelma 2/11 D3). D3:ssa on standardoitu useita sellaisia tekijöitä, joiden energiatehokkuutta voitaisiin kuitenkin merkittävästi parantaa. D3 ei myöskään salli huomioitavan laskelmissa erikoistiloja tai järjestelmiä, joiden energiatehokkuuden parantamisella on olennainen vaikutus rakennuksen energiankulutukseen (mm. laitoskeittiöt, laboratoriot, ulkovalaistus, sulanapitolämmitykset jne). Pidämme tätä menettelytapaa outona.

Ristiriidassa D3:n laskentavaatimuksen kanssa on mielestämme myös passiivisten keinojen käyttäminen yllämpiämisen estämiseksi, mikä sinällään on erittäin kannatettava keino. HKR on jo D3 Suomen rakentamismääräyskokoelmaa ja energiatodistuslakia ja -asetusta kommentoidessaan edellyttänyt, että kaikki mahdollinen järkevä



energiankulutuksen pienentäminen tulisi pystyä huomioimaan laskelmissa.

Pykälän 4. momentti on erittäin hyvä. HKR:n kokemuksen mukaan energiankulutus ja erityisesti sähköenergiankulutus on peruskorjauskohteissa kasvanut, kun olosuhteita on korjausrakentamisen yhteydessä parannettu. Muutosten suuruus riippuu lähtökohdista. Em. puoltaa myös sitä, että sähköjärjestelmillekin on asetettava selkeitä vaatimuksia.

3 § Laskentaperiaatteet

HKR:n näkemys on, että aina kun energiankulutusta pienentävä korjaustoimenpide on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti on mahdollista ja kustannustehokasta, se tulisi toteuttaa. Kompensointia emme enää pidä suotavana.

Mahdollisuus jakaa uusiutuvilla energialähteillä yhdessä tuotettu energia sen tuottamiseen osallistuvien rakennusten kesken on hyvä ratkaisu. Mielestämme 'tuottamiseen osallistuvien' -termiä tulisi kuitenkin täsmentää niin, että uusiutuvia energialähteitä käyttäviä pientuotantolaitoksia ei konkreettisesti välttämättä tarvitse olla kaikissa rakennuksissa vaan riittää, että hyödyntämisestä muissa rakennuksissa on yhteisesti sovittu ennen rakennuslupaa ja investointivaihetta.

Pykälä sisältää detaljitietoa (maalämpöjärjestelmän mitoitusohje) ja tietoa, joka on jo mainittu 2 §:ssä.

4 § Vaihtoehdot energiatehokkuuden parantamiselle

Vaihtoehdon 1 luettelon A vaatimukset ovat osittain epäselvät. Erityisesti kohdat 2) ja 4). Tarkoitetaanko arvolla 0,60 W/(m²K) koko vaipan keskimääräistä U-arvoa vai mitä? U-arvo 0,60 W/(m²K) on yksittäisenä arvona seinärakenteille huono.

Luettelon A kohta 6) vaatimus koskien vanhoja ikkunoita ei ole riittävä ja selkeä vaatimus.

Sisäiset lämpökuormat ovat erityisesti liike-, toimisto- ja julkisissa rakennuksissa suuret. Varsinkin kesäaikana voi auringon lämpökuorma aiheuttaa yhdessä sisäisten lämpökuormien kanssa tilojen yllilämpeämistä passiivisista keinoista huolimatta. Ikkunoille tulisi antaa myös g-arvovaatimus.

Luettelo B ei sisällä lainkaan vaatimuksia muille sähköjärjestelmille kuin puhaltimille.

Sähköjärjestelmille tulee myös asettaa selkeitä vaatimuksia. Oletus, että korjausrakentamisen yhteydessä kasvava ja laskeva



sähkönkulutus kompensoivat toisensa, on outo ajattelutapa. Viime aikoina sekä valaistuksen että laitteiden energiatehokkuus on parantunut merkittävästi ja kehitystrendi näyttää jatkuvan.

Luettelon B kohta 4) on epäselvä. Sisältääkö ominaissähköteho ilmastointijärjestelmissä myös jäähdytyksen, ilmanpuhdistuksen ymv. sähkönkulutuksen.

Luettelo C:n 'energiankulutus' tulisi määritellä asetuksessa. Kulutusta on avattu muistiossa sanomalla, että se on absoluuttinen kulutus (energiantarve?), mutta ei selvennetä onko se ostoenergiaa ja lasketaanko se D3:n periaatteita käyttäen. Ostoenergia on kuitenkin se energiankulutus, joka sekä käyttäjää että omistajaa oikeasti kiinnostaa. D3:n laskentatavan mukaan osa kulutusta on standardoitua ja kaikkia tiloja ja järjestelmiä ei huomioida. Tätä luetteloa täytyy ehdottomasti avata itse asetuksessa enemmän. Vaikkakin muistiossa sanotaan, että tälle määrittelylle ei ole vastaavuutta uudisrakentamisessa, olisi syytä arvioida mihin E-luokkaan rakennus annetuilla tavoitearvoilla sijoittuu, koska energiatodistuksessa on kuitenkin käytettävä E-luokitusta.

Luettelossa C ja D annetut enimmäisvaatimukset ovat näkemyksemme mukaan osittain liian haasteellisia. HKR:ssa on tehty selvityksiä koskien lähes nollaenergiatalojen rakentamista. Laskelmat on tehty yhteen päiväkotiin ja kouluun sekä kahteen toimistoon. Kaikki ovat uudisrakennuksia. Laskelmien tuloksena SRMK 2012 perusteella vertailuarvoksi laskettujen kohteiden ostoenergiamäärät ovat päiväkodissa 198 kWh/ m² (E-luku 193 kWh/m²), koulussa 149 kWh/m² (E-luku 154 kWh/m²) ja toimistoissa 155 kWh/m² (E-luku 174 kWh/m²). HKR:n matalaenergiaohjeiden mukaisin suunnitteluarvoin vastaavat luvut ovat päiväkodissa 131 kWh/ m² (E-luku 137 kWh/m²), koulussa 90 kWh/m² (E-luku 111 kWh/m²) ja toimistoissa 103 kWh/m² (E-luku 136 kWh/m²). HKR:n ohjeet on laadittu uudisrakennuksille, mutta niitä sovelletaan myös peruskorjauksissa. Vaatimustasoja tulisi vielä selvittää.

Luettelossa D tulisi täsmentää, mitä 'ominainen energiatehokkuusluku E' tarkoittaa. Mikä energiankulutus ja mitkä tekniset järjestelmät otetaan laskemissa huomioon vai lasketaanko se täysin D3:n määrittelemällä tavalla?

6 § Vapaaehtoiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet

Rakennusten asiantunteva, järkevä ja energiataloudellinen käyttö ja ylläpito ovat avainasemassa, kun rakennusten energiankulutusta vähennetään. On todella hyvä, jos näiden toimien kautta saavutettava säästö voidaan huomioida laskennassa. Tätähän ei D3:n laskentatapa mahdollista ja tässä mielessä asetuksen § 2, § 4 ja § 6 eivät ole täysin linjassa. § 2:ssä ja § 3:ssä tulisi jo mainita tästä mahdollisuudesta,



samoinkuin jo aiemmin tehtyjen energiansäästötoimenpiteiden huomioimismahdollisuus. § 6 vaatii kuitenkin täsmennystä.

7 § Ulkovaippa ja tekniset järjestelmät

Pykälän tekstin tulisi olla selkeämpää. Mikä on esim. riittävä ilmanpitävyys? Miten toimivuudet ymv. osoitetaan?

8 § Ilmanvaihto

Tekstin tulisi olla selkeämpää. Mikä on esim. tarvittaessa?

9 § Teknisten järjestelmien säätö.

Osa säädöistä edellyttää talviolosuhteita. Loppukatselmuksen yhteydessä ei välttämättä ole valmiutta esittää säätöjen todennusta. Tällaisissa tapauksissa tulisi edellyttää loppukatselmuksen yhteydessä mittaussuunnitelman esittämistä.

10 § Energiatehokkuuden parantumisen osoittaminen

Korjausrakentamisen yhteydessä tehtyjen ja tulevaisuudessa tehtävien energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden kokonaisvaikutuksen arviointi on erittäin tärkeää. On olennaista, että laskelmat voidaan tehdä todellisen käytön sekä todellisten taloteknisten järjestelmien ja laitehankintojen perusteella. Myös kaikki tilat tulee huomioida. Tämä on avuksi esim. ylläpitoa ja huoltoa silmällä pitäen. Rakennuksen ominaisuuksien parantumisen mahdollisesti aiheuttama energiankulutuksen kasvu tuo haastetta energiatehokkuuden parantumisen osoittamiseen. Käyttäjää ja omistajaa kiinnostavat vain muutokset ostoenergian määrässä.

Mahdollisuus ottaa huomioon aikaisemmin toteutettujen toimenpiteiden vaikutus on erittäin kannatettavaa.

Monet kaupungit ja kunnat, Helsingin kaupunki eturintamassa, ovat tehneet jo pitkään työtä rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi vapaaehtoisuuden pohjalta. Helsingin kaupunki on mm. allekirjoittanut neljännen kuntien energiatehokkuussopimuksen joulukuussa 2007. On tärkeää, että nyt lausunnolla olevan asetuksen kautta saadaan myös muut toimijat ottamaan järjestelmällisesti huomioon energiatehokkuus korjausrakentamisessa.

Helsingin kaupungissa lähes koko olemassa oleva palvelurakennuskanta on energiakatselmoitu. Katselmuksissa esitettyjä



energiansäästötoimenpiteitä on toteutettu itsenäisinä toimenpiteinä tai peruskorjauksien yhteydessä.

Kaupungin omat matalaenergiaohjeet valmistuivat 2009. Ohjeissa on annettu hyväksyttävät enimmäisarvot energian ominaiskulutukselle sisältäen kaiken energian (lämmitys, jäähdytys ja sähkö). Vaatimukset perustuvat ostoenergiaan. Ohjeet koskevat myös peruskorjaushankkeita. Käynnissä olevia matalaenergiaohjeisiin perustuvia uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeita on useita. Niistä kerätään jatkuvasti kokemuksia. Ohjeet löytyvät HKR-Rakennuttajan www-sivuilta (www.hkr-rakennuttaja.fi).

Rakennusvirasto on vahvasti sitä mieltä, että lakien, asetusten ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osien tulee ensisijaisesti tukea ja edistää kaikkea energiansäästöä ja päästöjen vähentämistä niin rakentamisessa, ylläpidossa kuin käytössä. On erittäin motivoivaa pystyä näkemään kaiken tyyppisten toimien vaikutus energiankulutukseen.

27.6.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Soitinaho Ulla, energianhallintapäällikkö, puhelin: 310 38598
[ulla.soitinaho\(a\)hel.fi](mailto:ulla.soitinaho(a)hel.fi)

Helsingin Energia -liikelaitos 4.7.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Helsingin Energian lisälausunto kaupunginhallitukselle, liitettäväksi Ympäristöministeriölle lähetettävään lausuntoon, on liitteessä 1.

Lisätiedot

Riipinen Marko, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900
[marko.vj.riipinen\(a\)helen.fi](mailto:marko.vj.riipinen(a)helen.fi)

Pelastuskomentaja 15.06.2012 § 24

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Viite HEL 2012-008508 sekä HEL 2012-008490

Päätös



Ympäristöministeriön lausuntopyyntö maankäyttö- ja rakennuslain luonnoksesta

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö asetukseksi rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä.

Pelastuslaitos on tutustunut viitekohdassa mainittuihin lausuntopyyntöjen asiakirjoihin ja toteaa niistä seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain lakiluonnoksen pykälä 13 Suomen rakentamismääräyskokoelma, on tekstinä kavennettu nykyisestä laista. Nykyisen lain ko. pykälässä todettiin selväpiirteisesti rakentamismääräysten velvoittavuus. Lakiluonnoksen ko. pykälässä sekä sen perusteluosiossa velvoittavuus jää epäselväksi vaikkakin määräyskokoelmalla todetaan olevan vakiintunut asema rakentamisessa. Velvoittavuuden selkeä ilmaisu poistaisi harkinnanvaraisuuden määräysten tulkinnoissa. Harkinnanvaraisuus johtaa usein eriarvoisiin ratkaisuihin. Pelastusviranomaisen substanssiasioita käsitellään rakentamismääräyskokoelman E1 osassa.

Nykyisen lain 117§ on lakiluonnoksessa jaettu hyvin eri osiin. Pykälä 117b käsittelee paloturvallisuuden huomioon ottamista rakentamisen kokonaisuudessa. Pykälän 2 mom. käsittelee poistumisturvallisuutta. Sinä todetaan ”Poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativissa kohteissa lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen”.

Lauseella ja asian perusteluosassa viitataan pelastuslain 379 / 2011 §19 poistumisturvallisuusselvitykseen. Selvyyden vuoksi ehdotamme käytettävän pelastuslain mukaista termiä ”poistumisturvallisuusselvitys”.

Lakiluonnokseen pelastusviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa.

Asetusluonnokseen - rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä - pelastusviranomaisella ei ole erillistä lausuttavaa.

Lisätiedot

Sihvonen Seppo, valvontayksikön päällikkö, puhelin: 310 31230
seppo.sihvonen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 15.6.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausuntonaan.

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



Virasto ottaa kantaa ehdotuksiin julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa. Virasto ei puutu kysymykseen, ovatko ehdotetut energiatehokkuuden parantamisvaatimukset korjaus- ja muutostöissä aineelliselta sisällöltään liian pitkälle meneviä tai vaihtoehtoisesti tavoitetasoltaan puutteellisia.

Lähtökohtana ehdotuksille on vuonna 2010 annettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi. Direktiivin täytäntöönpano on korjausrakentamisen osalta Suomessa viivästynyt eikä Suomi pysy direktiivin täytäntöönpanolle annetussa aikataulussa. Sen sijaan uudisrakentamisen osalta uudet energiamääräykset annettiin jo yli vuosi sitten ja tulevat voimaan 1.7.2012.

Viivästymisen eräänä syynä on tarpeelliseksi havaittu normihierarkinen tarkastelu rakentamismääräysten antamisen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kaikilta osin vastaa vuoden 2000 Suomen perustuslakia mitä tulee muun muassa mahdollisuuteen antaa ministeriötason asetuksina lakia täydentäviä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä. Lakimuutos on lähinnä tekninen, tai ainakin se on tekniseksi tarkoitettu. Hallituksen esitysluonnoksessa korostetaan monessa kohtaa muutoksen teknistä luonnetta ja tuodaan esiin, ettei tarkoituksena ole muuttaa nykyistä käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta korjaus- ja muutostöissä. Täyttä varmuutta ei kuitenkaan vallitse siitä, tulisiko soveltamiskäytäntö tarkoitettulla tavalla toimimaan. Lain uudet säännökset ovat paikoin joustavia ja jättävät sijaa tulkinnolle. Esitysluonnoksessa myös avoimesti tuodaan esiin, kuinka esimerkiksi luvanvaraisuuden tulkinta vaihtelee kunnittain, koska säännösten käytännön soveltaminen perustuu pitkälti rakennuslupaviranomaisten laajaan harkintavaltaan. Voi kysyä, onko tällainen tilanne lähtökohtaisesti hallinnon asiakkaiden oikeusturvan kannalta perusteltu.

Muutokset lupasääntelyyn

Rakennusvalvonnan kannalta olennaista esityksessä ovat ehdotetut muutokset korjaus- ja muutostöiden lupasääntelyyn. Vuoden 2010 rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa parantamaan rakennusten energiatehokkuutta myös korjausrakentamisessa, tietyn edellytyksin ja reunaehdoin.

Viraston käsityksen mukaan direktiivin reunaehdot on esityksessä otettu kohtuullisen hyvin huomioon. Energiatehokkuutta ei veloiteta parantamaan, jos se ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Myös kustannustehokkuus tulee direktiivin mukaisesti ottaa huomioon. Virasto esittää, että kustannustehokkuuden vaatimus tuodaan säännöksissä esiin painokkaammin.



Esitys merkitsee väistämättä sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee lupavelvoitteen piiriin. Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiatehokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Hallituksen esitysluonnoksessa myönnetään, että esitys voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska rakennuskanta Helsingissä on keskimäärin muuta maata vanhempaa.

Virastossa on esitetty epäilyjä sen suhteen, aiheutuuko uusista rakennuslupa- ja toimenpidelupasäännöksistä sekaannusta sen suhteen, milloin pitää vaatia rakennuslupa ja milloin toimenpidelupa. Totta onkin, että säännökset näiltä osin ovat väljät ja osin tulkinnanvaraiset. Väljä sääntely antaa toisaalta viranomaiselle pelivaraa muokata lupakäytäntö toimivaksi.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennusluvan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulevat uudet määräykset aiheuttamaan rajanvetovaikeuksia. Suinkaan kaikki suojeltavaksi arvoitettu rakennuskanta ei ole Helsingissäkään saanut virallista, asemakaavan kautta prosessoitua suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten osalta joutuu viranomaisen punnitsemaan samanaikaisesti eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaate tulee joka tapauksessa ottaa huomioon.

Eräistä yksityiskohdista

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 a §:n 1 momentissa puhutaan rakenteiden kestämisestä rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan. Kaikki rakenteet eivät kestä koko rakennuksen käyttöikä, vaan niitä joudutaan vaihtamaan. Parempi muotoilu olisi, että ”rakennus ja rakenteet kestävät niille suunnitellun käyttöiän”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:n esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskeva säännös on kirjoitettu lähinnä liikkumisen esteettömyyden



näkökulmasta. Vammaisuutta on montaa lajia ja muutakin, kuin vain liikkumisen hankaloitumiseen liittyvää. Valtuuttava 2 momentin säännös voisi olla soveltamisalaltaan laajempi niin että siinä otettaisiin huomioon esimerkiksi kuulovammaiset.

Lopuksi

Suomi ei ole nimenomaan korjausrakentamisen energiatehokkuuden osalta mikään eturivin maa. Ehdotetut säännökset eivät vie Suomea vielä mihinkään ääritilanteeseen. Rakennusvalvonnassa on myös havaittu, että jo nyt, ilman siihen nimenomaisesti velvoittavaa säännöstöä, pyritään laajamittaisissa korjaushankkeissa ottamaan energiatehokkuus huomioon.

Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset tulevat nousemaan niin että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Rakennusvalvonnalle direktiivin täytäntöönpanosta johtuvat muutokset merkitsevät kiistatta sitä, että korjausluvut määrältänsä kasvavat. Lupamenettely erilaisine selvityksineen muuttuu aiempaa vaativammaksi, myös viranomaisen kannalta. Joka tapauksessa tullaan jatkossa tarvitsemaan enemmän korjausrakentamisen koulutusta. Ministeriön tulisi myös huolehtia riittävän opastavan aineiston aikaansaamisesta.

Lisätiedot

Jääskeläinen Lauri, Virastopäällikkö, puhelin: +358505623609
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi



§ 824

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa (tontti 31011/1)

HEL 2012-008866 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12114
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekannan omistaa Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry, on hakenut omistamalleen tontille asemakaavamuutoksen.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa nykyisen Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman liikerakennusten korttelialueen (AL) tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinrakennuksen.

Koska ehdotetusta asemakaavamuutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä, tämän kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jonka perusteella omistaja maksaa kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 1,25 miljoonaa euroa.



Esittelijä

Nykytilanne

Tontilla 31011/1 on voimassa 1971 vahvistettu asemakaava nro 6667, jonka mukaan tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakentamisen tehokkuusluvaksi on merkitty $e = 1,0$. Tontin rakennusoikeus on 3 323 k-m², jonka lisäksi ullakolle saa sisustaa enintään 160 m² talon saunatiloiksi.

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on neljä varsinaista kerrosta, joiden yläpuolella sijaitsee julkisivusta sisäänvedetty kokoushuoneisto terasseineen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on ravintola ja toimistotilat. Tontin omistajan mukaan toimistotilan tarve on vähentymässä ja rakennuksen kunto sekä tekniikka ovat vanhentuneet. Rakennukseen ei liity suojeluarvoja.

Tontti sijaitsee Lauttasaaren sillan kupeessa näkyvällä paikalla ja rajautuu meren rantaan kiertävään puistoalueeseen. Alueella on hyvät liikenne yhteydet ja Lauttasaaren ostoskeskus kaupallisine palveluineen on kävelyetäisyydellä.

Voimassa oleva asemakaava on liitteenä 2.

Asemakaavan muutosehdotus

Tontti 31011/1 (AL) muutetaan ehdotuksen mukaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrostalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys on keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenne yhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto ovat liitteinä 3 ja 4.

Maankäyttösopimus

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, joten omistajan kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus.

Tontin omistaja suorittaa sopimusehdotuksen mukaan osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 250 000 euroa. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

Sopimus sisältää vakioehtojen lisäksi kaavamuutoksen mukaiset perheasuntojen osuutta ja asuntojen keskipinta-alaa sekä alueella voimassa olevan Länsimetron maanalaisen asemakaavan edellyttämät metroradan ja johtotunnelin pitämistä ja käyttöä sekä niiden päälle rakentamista koskevat ehdot.

Esittelijä toteaa, että sopimus vastaa kaupunginhallituksen maapoliittisia neuvotteluja koskevaa päätöstä ja vakiintunutta käytäntöä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus
- 2 Asemakaavakartta nro 6667
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12114
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 27.3.2012

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 394

HEL 2012-008866 T 10 01 00

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



Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 omistajan Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus nro 12114 mahdollistaa nykyisen Säveltäjäin Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saadaan (AL) rakentaa kuusikerroksinen asuinrakennus. Tontin uusi rakennusoikeus on 5 070 k-m², ja asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutoksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Tontin omistajan kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa tontin omistaja suorittaa kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 1,25 Me.

(MA13-117)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



§ 825

Maankäyttösopimukset Herttoniemen niin sanotun Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotukseen liittyen (tontit 43051/12-16)

HEL 2012-006476 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien omistajien kanssa seuraavat maankäyttösopimukset:

1

Tonttien nro 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

2

Tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (43051/12-14 ja 16)
- 2 Maankäyttösopimus (tontti 43051/15)
- 3 Asemakaavakartta nro 10968
- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12089
- 5 Havainnekuva
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien omistajien kanssa seuraavat maankäyttösopimukset:

1



Tonttien nro 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsi 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

2

Tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsi Oy:n kanssa liitteen 2 mukaisen sopimuksen ja siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

Nykytilanne ja maanomistus Herttoniemen ns. Megahertsin korttelissa

Ns. Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta. Kortteli nro 43084 on rakentamaton. Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV:n sähkölinja.

Korttelissa voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Liikekerrosalasta saa enintään 2 140 k-m² käyttää päivittäistavaramyymälää varten. Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkista tilaa. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 38000 k-m². Kortteliin saa lisäksi rakentaa yhteensä 1 700 m² sisäisiä läpikulkuliikenteelle varattuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita.

Kortteli on yksityisessä omistuksessa. Sen tontit 12, 13 ja 14 omistaa Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennus-osakeyhtiö Hartelan omistuksessa, ja tontin nro 16 omistaa Kiinteistö Oy Megahertsi 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Tontin nro 15 omistaa NPF Megahertsi Oy.

Pohjoispuolella oleva KT-kortteli 43084 on kaupungin omistuksessa.

Ote tontin voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 3.

Asemakaavan muuttaminen

Korttelin tonttien omistajat ovat hakeneet kortteliin asemakaavamuutosta. Siinä alkuperäiseen suunnitelmaan ja sen mukaiseen asemakaavaan verrattuna keskeneräiseksi jäänyt kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille,



päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as).

Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m²) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m²) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084.

Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärä 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Ote korttelia koskevasta asemakaavaehdotuksesta on liitteenä 4, sen havainnekuva liitteenä 5 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja liitteenä 6.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, minkä johdosta näiden kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut maankäyttösopimusten tekemiseksi.

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa ehdotetaan solmittavaksi maankäyttösopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa.

Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten.



Omistajat sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Sopimukseen sisältyy esisopimus eräistä kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa ehdotetaan solmittavaksi sopimus, jonka perusteella yhtiö suorittaisi kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 125 000 euroa.

Esittelijän kannanotto

Sopimukset noudattavat vakiintunutta ja voimassa olevien kaupungin päätösten mukaista käytäntöä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus (43051/12-14 ja 16)
- 2 Maankäyttösopimus (tontti 43051/15)
- 3 Asemakaavakartta nro 10968
- 4 Kaavamuutosehdotus nro 12089
- 5 Havainnekuva
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 358

HEL 2012-006476 T 10 01 00

Kiinteistökartta J4 R2, Linnanrakentajantie ja Insinöörinkatu

Päätös

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



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus ja niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että aloitteen Herttoniemen K-korttelin 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa, tontin nro 16 omistaja Kiinteistö Oy Megahertsin 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa, ja tontin nro 15 omistaja NPF Megahertsin Oy.

Herttoniemen keskuksen kaavamuutoksessa nro 12089 keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m²) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m²) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.



Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Yhtiöt sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Edelleen sovittaisiin kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille korvauksena 125 000 euroa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa tehtävät sopimukset on allekirjoitettu.

(MA143-2, MA143-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi



§ 826

**Suunnitteluvaraus Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle
(Ruskeasuo, Laakso)**

HEL 2012-008428 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata liitteeseen nro 2 merkityn alueen Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Folkhälsanin viereiseen senioritaloon liittyvä rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä arkkitehtikilpailun järjestämisestä.

2

Varattava alue sijaitsee Folkhälsanin nykyisen, osoitteessa Mannerheimintie 97 sijaitsevan senioritalon eteläpuolella Tilkanvierron ja Mannerheimintien varrella. Alue on merkitty liitteenä nro 2 olevaan karttaan. Alueen tarkempi rajausta ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3

Tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Tarkoitus on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat kaksi rantakiinteistöä siirtyvät kaupungille.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta ei saada voimaan eikä tonttia näin ollen voida luovuttaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Kartta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata liitteeseen nro 2 merkityn alueen Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Folkhälsanin viereiseen senioritaloon liittyvä rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä arkkitehtikilpailun järjestämisestä.

2

Varattava alue sijaitsee Folkhälsanin nykyisen, osoitteessa Mannerheimintie 97 sijaitsevan senioritalon eteläpuolella Tilkanvierron ja Mannerheimintien varrella. Alue on merkitty liitteenä nro 2 olevaan karttaan. Alueen tarkempi rajausta ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3

Tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Tarkoituksena on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat kaksi rantakiinteistöä siirtyvät kaupungille.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta ei saada voimaan eikä tonttia näin ollen voida luovuttaa.

Esittelijä

Hakemus



Folkhälsan pyytää 25.5.2012 päivätyssä hakemuksessaan alueen varaamista senioritalonsa laajennusmahdollisuuksien tutkimiseksi.

Hakemus ja alueen kartta ovat liitteinä 1 ja 2.

Hakija

Folkhälsan on yleishyödyllinen sosiaali- ja terveydenhuoltoalan järjestö, joka on perustettu vuonna 1921. Järjestö työllistää noin 1 500 henkilöä ja sen noin sadassa paikallisyhdistyksessä on vajaat 18 000 jäsentä.

Folkhälsanin toiminta painottuu terveyttä edistäviin hankkeisiin, sosiaali- ja terveystalouteen, kuntoutukseen, terveyshaittojen ennaltaehkäisyyn ja edellä mainittuihin liittyvään neuvontaan sekä terveyttä ja elämänlaatua edistävään tutkimukseen. Tavoitteena on myös työskennellä terveysnäkökulmaa kaikilla osa-alueilla huomioon ottavan yhteiskuntakehityksen puolesta.

Ikäihmisille Folkhälsan tarjoaa muun muassa liikunta-, harraste- ja seniorikahvilatoimintaa. Lisäksi se tarjoaa senioriasumista ja vanhainkotipalveluja yhteensä 10 talossaan Suomen- ja Pohjanlahtien rannikkokaupungeissa.

Varausalue

Varausalue on asemakaavassa puistoa (koirapuisto) ja katuja (Tilkanvierto, Mannerheimintie). Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista sekä Folkhälsanin Senioritalon Y-tontin että varausalueen osalta. Nykyinen koirapuistotoiminta on siirrettävissä lähialueelle. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistämässä alueen asemakaavan muutostyön valmistelun.

Hanke

Folkhälsan on vuonna 1996 rakentanut senioritalon varausalueen pohjoispuolelle. Vuonna 2005 se rakensi Senioritaloon tunneliyhteydellä varustetun laajennuksen (Majblomman) Mannerheimintien länsipuolelle. Gullkronaksi nimetyn hankkeen tavoitteena on innovatiivinen ja muuntojoustava talo, joka tarjoaisi mahdollisuuksia muuttaa senioripalvelujen piirissä oleviin asuntoihin (hyvävoimaisena) jo pian eläkeiän jälkeen. Tällöin kotiutuminen taloon, lähiympäristöön, kulkuyhteyksiin ja asukkaisiin tapahtuisi hyvissä ajoin, minkä ennakoitaan parantavan omaa selviytymistä ja elämänlaatua myöhemmässä vaiheessa. Asunnoissa otetaan huomioon fyysisen kunnan heikentyessä tarvittavien apuvälineiden käyttö siten, että kotona asuminen on mahdollista mahdollisimman pitkään.

Hankkeen tavoitteena on luoda kodinomainen asuinympäristö, joka nojautuu Senioritalon palveluihin ja palvelumahdollisuuksiin sekä



kannustaa liikkumiseen, sosiaaliseen yhteisöllisyyteen (yhteistilat ja -toiminta) sekä eri ikäpolvien väliseen kanssakäymiseen. Talosta tulee sisäyhteys viereiseen senioritaloon ja sitä kautta myös Majblommaniin.

Tarkoitus on muodostaa taloista toiminnallinen ikäihmisten asumiskokonaisuus, jonka palvelut ovat avoimia myös ulkopuolisille käyttäjille. Senioritalossa ja Majblommanissa on suuri määrä pienehköjä vuokra- ja omistusasuntoja. Kokonaisuuden tarjontaa on tarkoitus monipuolistaa rakentamalla Gullkronaan isompia omistusasuntoja.

Talon suunnittelija on tarkoitus valita yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa järjestettävän arkkitehtikilpailun perusteella.

Alueen varaaminen

Esittelijä pitää esitetyn alueen varaamista Folkhälsanin senioritalon laajentamista varten perusteltuna. Ikäihmisten asumista ja terveyttä tukevan hankkeen toteuttaminen on Helsingin Hyvinvointi ja palvelut -strategiaohjelman mukainen sekä kaupungin Östersundomin maanhankintatavoitteita tukeva.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Varaushakemus
2 Kartta

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 359



HEL 2012-008428 T 10 01 01 00

Tilkanvierto/Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se varaisi liitteeseen nro 2 merkityn alueen Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1. Folkhälsanin viereiseen senioritaloon liittyvä rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta.
2. Varattava alue sijaitsee Folkhälsanin nykyisen, osoitteessa Mannerheimintie 97 sijaitsevan senioritalon eteläpuolella Tilkanvierron ja Mannerheimintien varrella. Alue on merkitty liitteenä nro 2 olevaan karttaan. Alueen tarkempi rajausta ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä.
3. Tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Tarkoitus on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat kaksi rantakiinteistöä siirtyvät kaupungille.
4. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta ei saada voimaan eikä tonttia näin ollen voida luovuttaa.

Lautakunta puoltaa Folkhälsanin hakemusta ja pitää senioriasumista monipuolistavaa ja kehittävää hanketta kannatettavana.

Käsittely

14.06.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Päätösehdotuksen 1. ehdon viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta. Lisäksi esityksen perustelujen yhdeksäs kappale poistetaan.



Kannattajat: Olli Saarinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Päätösehdotuksen 1. ehdon viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta. Lisäksi esityksen perustelujen yhdeksäs kappale poistetaan.

Jaa-äännet: 1

Jyrki Lohi

Ei-äännet: 7

Heidi Ekholm-Talas, Anja Malm, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Timo Tossavainen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Kermen Soitu

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi



§ 827

Liiketontin varaaminen Jakomäestä Ruokakesko Oy:lle (tontti 41220/2)

HEL 2012-006209 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41220 tontin nro 2 (KL-1, rakennusoikeus 2 350 k-m², pinta-ala 5 696 m²) Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 41220/2 rakennettavat rakennukset on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä tontin liittäminen Jaakobintorin alueeseen yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että pääosa varattavasta alueesta on vuokrattuna Oy Teboil Ab:lle 31.12.2012 päättyvin sopimuksin ja että kaupunki tulee tekemään Oy Teboil Ab:n kanssa erillisen polttonesteen jakeluun oikeuttavan vuokrasopimuksen varattavan tontin alueelta asemakaavan mukaisesti. Varauksensaajan on tarjottava Oy Teboil Ab:lle tontille rakennettavasta rakennuksesta palvelutilat huoneenvuokrasopimuksella.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Jakomäki
- 2 Ruokakesko Oy varaushakemus
- 3 Jakomäen asemakaavan muutos
- 4 Havainnekuva



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41220 tontin nro 2 (KL-1, rakennusoikeus 2 350 k-m², pinta-ala 5 696 m²) Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 41220/2 rakennettavat rakennukset on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä tontin liittäminen Jaakobintorin alueeseen yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että pääosa varattavasta alueesta on vuokrattuna Oy Teboil Ab:lle 31.12.2012 päättyvin sopimuksin ja että kaupunki tulee tekemään Oy Teboil Ab:n kanssa erillisen polttonesteen jakeluun oikeuttavan vuokrasopimuksen varattavan tontin alueelta asemakaavan mukaisesti. Varauksensaajan on tarjottava Oy Teboil Ab:lle tontille rakennettavasta rakennuksesta palvelutilat huoneenvuokrasopimuksella.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

Esittelijä

Hakemus

Ruokakesko Oy pyytää, että sille myytäisiin tai vuokrattaisiin Jakomäestä Helsingin kaupungin omistama liikerakennusten korttelialueen (KL-1) tontti 41220/2 päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten.

Yhtiö pyytää suunnitteluvarausta 30.6.2013 asti, johon mennessä se olisi valmis vuokraamaan tontin. Alue on vuokrattu Oy Teboil Ab:lle, jolta se vapautuu vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2012.

Hanke ja asemakaava



Ruokakesko Oy on vuodesta 2009 asti suunnitellut yhdessä Oy Teboilin Ab:n kanssa alueen käyttöä päivittäistavarakaupan ja nykyaikaisen liikennepalveluaseman toteuttamiseksi. Ruokakesko Oy toimisi hankkeen sijoittajana ja vuokraisi Teboilille toimitilat. Polttoaineen jakeluaseman mittarikentästä voitaisiin periä lisävuokraa ja siitä tehtäisiin erillinen sopimus.

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu yhtiöiden laatiman viitesuunnitelman perusteella. Liikerakennusten korttelialueen (KL-1) nro 41220 tontin nro 2 rakennusoikeus on 2 350 k-m² ja pinta-ala 5 696 m². Huoltoasematiloja saa sijoittaa lh-rakennusalueelle.

Hankkeen edellyttämä katusuunnittelu on käynnissä. Rakennuslupahakemuksen voisi jättää käsittelyyn heti vuoden 2013 alussa ja liikerakentaminen voisi alkaa keväällä 2013.

Sijaintikartta ja hakemus ovat esityksen liitteinä 1 ja 2, ja ote kaavamuutuskartasta ja korttelin havainnekuva liitteinä 3 ja 4.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Jakomäki
- 2 Ruokakesko Oy varaushakemus
- 3 Jakomäen asemakaavan muutos
- 4 Havainnekuva

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 288

HEL 2012-006209 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta K7 P3, Jakomäenkuja



Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin nro 41220 tontin nro 2 (KL-1, rakennusoikeus 2 350 k-m², pinta-ala 5 696 m²) Ruokakesko Oy:lle päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 41220/2 rakennettavien rakennusten suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä tontin liittäminen Jaakobintorin alueeseen on suunniteltava yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että pääosa varattavasta alueesta on vuokrattuna Oy Teboil Ab:lle 31.12.2012 päättyvin sopimuksin ja että kaupunki tulee tekemään Oy Teboil Ab:n kanssa erillisen polttonesteen jakeluun oikeuttavan vuokrasopimuksen varattavan tontin alueelta asemakaavan mukaisesti. Varauksensaajan on tarjottava Oy Teboil Ab:lle tontille rakennettavasta rakennuksesta palvelutilat huoneenvuokrasopimuksella.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

Lautakunta toteaa, että Ruokakesko Oy pyytää hakemuksessaan (28.3.2012), että sille varattaisiin Jakomäestä Helsingin kaupungin omistamasta liikerakennusten korttelista nro 41220 tontti nro 2 (KL-1) päivittäistavarakaupan ja liikennepalveluaseman suunnittelua varten.

Ruokakesko Oy pyytää suunnitteluvarausta 30.6.2013 asti, johon mennessä tontti on tarkoitus vuokrata Ruokakesko Oy:lle.

Lautakunta puoltaa Ruokakesko Oy:n hakemusta ja pitää liiketontin varaamista kaupungin elinkeinopolitiikan ja Jakomäen sekä Alppikylän alueen palvelutarjonnan kannalta perusteltuna.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



§ 828

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin avoimen viran väliaikainen hoitaminen

HEL 2012-008489 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti nimetä arkkitehti ***** väliaikaisena hoitamaan rakennusvalvontaviraston avointa yliarkkitehdin virkaa (vakanssinumero 017601) 7.8.2012 lähtien siihen saakka, kunnes virka on vakinaisesti täytetty.

Kaupunginhallitus päätti, että nimetylle maksetaan avoimen viran väliaikaisesta hoitamisesta 5714,81 euron suuruista kokonaiskuukausipalkkaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuslautakunta 5.6.2012 § 237

Otteet

Ote

Vs. yliarkkitehdiksi nimetty

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen nimetä arkkitehti ***** väliaikaisena hoitamaan rakennusvalvontaviraston avointa yliarkkitehdin virkaa (vakanssinumero 017601) 7.8.2012 lähtien siihen saakka, kunnes virka on vakinaisesti täytetty.

Kaupunginhallitus päättäneen, että nimetylle maksetaan avoimen viran väliaikaisesta hoitamisesta 5714,81 euron suuruista kokonaiskuukausipalkkaa.

Esittelijä



Rakennuslautakunta esittää 5.6.2012 kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus nimeäisi arkkitehti ***** väliaikaisena hoitamaan rakennusvalvontaviraston avointa yliarkkitehdin virkaa (vakanssinumero 017601) 1.8.2012–31.1.2013, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes virka on vakinaisesti täytetty. Rakennuslautakunta esittää, että Veijalaiselle maksettaisiin avoimen viran väliaikaisesta hoitamisesta 5714,81 euron suuruista kokonaiskuukausipalkkaa.

Rakennusvalvonnan johtosäännön mukaan osastopäälliköt, siis myös yliarkkitehdin, valitsee kaupunginhallitus lautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa. Hallintosäännön 15 § mukaan avoimen viran määräaikaisen hoitajan ja hänen palkkauksensa määrää virkasuhteeseen ottava viranomaisen.

Esittelijä esittää, että kaupunginhallitus päättäisi nimetä rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin viransijaisen rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuslautakunta 5.6.2012 § 237

Otteet

Ote

Vs. yliarkkitehdiksi nimetty

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto

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



§ 829
Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Itäkatu 1 a)

HEL 2012-004289 T 10 04 01

Rakvv 45-702-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10684 osoitetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta ja asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisen myötä tontin kokonaiskerrosala kasvaa 2070 k-m² ja tontin liikekerrosala 4870 k-m².

Hakija

Kauppakeskus Itäkeskus Oy (5.3.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45173 tontti nro 22 (Itäkatu 1 a)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pysäköintikerroksen, ensimmäisen kerroksen ja toisen kerroksen yleisen jalankulkualueen (yhteensä 2 045 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön. Lisäksi poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta muuttamalla pysäköintikerroksen pysäköintitilojen (2 640 k-m²) käyttötarkoitus pysyvästi liiketiläkäyttöön, rakentamalla välipohja toiseen kerrokseen osana piazzan aukiota ja käyttämällä välipohjan alaa (185 k-m²) liiketiloina. Poikkeamisen myötä asemakaavassa osoitettu liiketilaksi tarkoitettu rakennusoikeus ylittyy 60 %.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Piazzan osa kauppakeskuksesta on suunniteltu pienille erikoisliikkeille, jotka eivät tässä osassa kauppakeskusta ole menestyneet. Piazzan etäisyys suurimmista asiakasvirroista, jotka ovat metroaseman läheisyydessä, on noin 400 - 500 m. Ollakseen vetovoimainen ja houkutteleva osa kauppakeskusta Piazza tarvitsee ankkurivuokralaisen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.5.2012 antanut hakemusta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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



Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (20.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Viranomaisneuvottelut

Tontille 45173/22 laajennettavan liikerakennuksen toteutuva rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, joten kaupungilla on oikeus tarkistaa tontin vuokran määrä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeutta. Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan hakijalta on saatu sitoumus maanvuokrasopimuksen tarkistamiseksi.

Perustelut

Alueella on voimassa 23.6.1999 hyväksytty asemakaava nro 10684. Asemakaavan mukaan tontille saadaan rakentaa 8 100 k-m² korttelin pääkäyttötarkoituksenmukaista liiketilaa ja 2 800 k-m² alueen sisäiselle jalankululle tarkoitettua tilaa. Yhteenlaskettu kerrosala on 10 900 k-m².

Asemakaavan laatimisvaiheessa tarkoitus oli, että alueen sisäinen jalankulku jatkuisi toisen kerroksen parven kautta jalankulkusillalle ja Kehä I:n yli Prisman liikerakennukseen. Piazza olisi tällaisen jalankulkuraitin varrella ollut houkutteleva liikepaikka pienille erikoismyymälöille.

Piazzan rakentamisesta on kulunut 10 vuotta. Jalankulkusilta Kehätien yli on jäänyt toteutumatta, ja Piazza on kauppakeskuksen osana jäänyt vaikeasti saavutettavaksi. Kehä I - Itäväylän eritasoliittymän suunnittelu on kesken. Eritasoliittymä on tarkoitus toteuttaa yhteisesti valtion ja Helsingin kaupungin varoilla, eikä sen toteutuksen aikataulusta ole tällä hetkellä tietoa.

Hakijan tarkoituksena on käyttää jalankulkualueeksi varattu alue liiketilaksi siten, että Piazzalle tulee vetovoimainen, riittävän kokoinen ankkurivuokralainen. Tämä edellyttää, että kerrokset ovat vapaasti liikkeenharjoittajan käytettävissä. Kauppakeskukseen imagon nostaminen on suunnitteilla, ja tämä edellyttää Piazzan tehokkaampaa käyttöä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että pääkäyttötarkoituksenmukainen liiketila, kasvaa 8 100 k-m²:stä noin 12



970 k-m²:iin (lisäys 4 870 k-m²), osa alueen sisäiselle jalankululle varatusta alueesta (2 045 k-m²) poistuu ja osa kerrosalan ulkopuolella olevasta pysäköintilasta pysäköintitasolla vähenee (2 640 k-m²). Ainoa varsinainen lisärakentaminen on 185 k-m²:n välipohja, kaikki muu on olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttamista. Tontin yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 10 900 k-m²:stä 12 970 k-m²:iin.

Kauppakeskus Itäkeskus on teknisesti jaettu useampaan tonttiin ja muutospaineeet kohdistuvat pääasiassa tonttiin nro 22. Rakennuksen katolla olemassa olevat nykyisin vajaakäyttöiset pysäköintipaikat ovat riittävät. Mikäli jalankulkusilta Kehä I:n yli vielä joskus halutaan toteuttaa, jalankulkuraitti voidaan tuoda kauppakeskukseen kattokerroksen kautta. Jalankulkusillan korkeusasemaa on tällä hetkellä mahdotonta tarkalleen arvioida, mutta se tulee todennäköisesti sijaitsemaan asemakaavassa merkittyä tasoa korkeammalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että haettu muutos on suurimmaksi osaksi jo olemassa olevan tilan muuttamista tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi tilaksi. Poikkeamisen erityinen syy on luoda edellytykset rakennuksen ilmeen kohottamiselle ja nykyisin kauppakeskuksen vajaasti toimivan Piazza-osan elävöittämiselle sekä sen käytön tehostamiselle. Kaupunginhallitus katsoo, että näillä perusteilla poikkeamisen myöntäminen on perusteltua.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa



poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10684 osoitetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta ja asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisen myötä tontin kokonaiskerrosala kasvaa 2070 k-m² ja tontin liikekerrosala 4870 k-m².

Hakija

Kauppakeskus Itäkeskus Oy (5.3.2012)

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

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45173 tontti nro 22 (Itäkatu 1 a)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pysäköintikerroksen, ensimmäisen kerroksen ja toisen kerroksen yleisen jalankulkualueen (yhteensä 2 045 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön. Lisäksi poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta muuttamalla pysäköintikerroksen pysäköintitilojen (2 640 k-m²) käyttötarkoitus pysyvästi liiketiläkäyttöön, rakentamalla välipohja toiseen kerrokseen osana piazzan aukiota ja käyttämällä välipohjan alaa (185 k-m²) liiketiloina. Poikkeamisen myötä asemakaavassa osoitettu liiketilaksi tarkoitettu rakennusoikeus ylittyy 60 %.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Piazzan osa kauppakeskuksesta on suunniteltu pienille erikoisliikkeille, jotka eivät tässä osassa kauppakeskusta ole menestyneet. Piazzan etäisyys suurimmista asiakasvirroista, jotka ovat metroaseman läheisyydessä, on noin 400 - 500 m. Ollakseen vetovoimainen ja houkutteleva osa kauppakeskusta Piazza tarvitsee ankkurivuokralaisen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.5.2012 antanut hakemusta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (20.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Viranomaisneuvottelut

Tontille 45173/22 laajennettavan liikerakennuksen toteutuva rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, joten kaupungilla on oikeus tarkistaa tontin vuokran määrä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeutta. Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan hakijalta on saatu sitoumus maanvuokrasopimuksen tarkistamiseksi.



Perustelut

Alueella on voimassa 23.6.1999 hyväksytty asemakaava nro 10684. Asemakaavan mukaan tontille saadaan rakentaa 8 100 k-m² korttelin pääkäyttötarkoituksenmukaista liiketilaa ja 2 800 k-m² alueen sisäiselle jalankululle tarkoitettua tilaa. Yhteenlaskettu kerrosala on 10 900 k-m².

Asemakaavan laatimisvaiheessa tarkoitus oli, että alueen sisäinen jalankulku jatkuisi toisen kerroksen parven kautta jalankulkusillalle ja Kehä I:n yli Prisman liikerakennukseen. Piazza olisi tällaisen jalankulkuraitin varrella ollut houkutteleva liikepaikka pienille erikoismyymälöille.

Piazzan rakentamisesta on kulunut 10 vuotta. Jalankulkusilta Kehätien yli on jäänyt toteutumatta, ja Piazza on kauppakeskuksen osana jäänyt vaikeasti saavutettavaksi. Kehä I - Itäväylän eritasoliittymän suunnittelu on kesken. Eritasoliittymä on tarkoitus toteuttaa yhteisesti valtion ja Helsingin kaupungin varoilla, eikä sen toteutuksen aikataulusta ole tällä hetkellä tietoa.

Hakijan tarkoituksena on käyttää jalankulkualueeksi varattu alue liiketilaksi siten, että Piazzalle tulee vetovoimainen, riittävän kokoinen ankkurivuokralainen. Tämä edellyttää, että kerrokset ovat vapaasti liikkeenharjoittajan käytettävissä. Kauppakeskukseen imagon nostaminen on suunnitteilla, ja tämä edellyttää Piazzan tehokkaampaa käyttöä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että pääkäyttötarkoituksenmukainen liiketila, kasvaa 8 100 k-m²:stä noin 12 970 k-m²:iin (lisäys 4 870 k-m²), osa alueen sisäiselle jalankululle varatusta alueesta (2 045 k-m²) poistuu ja osa kerrosalan ulkopuolella olevasta pysäköintilasta pysäköintitasolla vähenee (2 640 k-m²). Ainoa varsinainen lisärakentaminen on 185 k-m²:n välipohja, kaikki muu on olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttamista. Tontin yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 10 900 k-m²:stä 12 970 k-m²:iin.

Kauppakeskus Itäkeskus on teknisesti jaettu useampaan tonttiin ja muutospaineet kohdistuvat pääasiassa tonttiin nro 22. Rakennuksen katolla olemassa olevat nykyisin vajaakäyttöiset pysäköintipaikat ovat riittävät. Mikäli jalankulkusilta Kehä I:n yli vielä joskus halutaan toteuttaa, jalankulkuraitti voidaan tuoda kauppakeskukseen kattokerroksen kautta. Jalankulkusillan korkeusasemaa on tällä hetkellä mahdotonta tarkalleen arvioida, mutta se tulee todennäköisesti sijaitsemaan asemakaavassa merkittyä tasoa korkeammalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että haettu muutos on suurimmaksi osaksi jo olemassa olevan tilan muuttamista tontin pääkäyttötarkoituksenmukaiseksi tilaksi. Poikkeamisen erityinen syy on



luoda edellytykset rakennuksen ilmeen kohottamiselle ja nykyisin kauppakeskuksen vajaasti toimivan Piazza-osan elävöittämiselle sekä sen käytön tehostamiselle. Kaupunginhallitus katsoo, että näillä perustein poikkeamisen myöntäminen on perusteltua.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista



asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus / Maunula



§ 830

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Ruotsinsalmentie 14)

HEL 2012-004276 T 10 04 01

Rakvv 45-634-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 8145 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen autopaikkamääräyksestä pientalon rakentamista varten.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalta poistettavat istutukset korvataan uusilla.
- Tontille tulee asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Hakija

Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14 (25.1.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45446 tontti nro 9 (Ruotsinsalmentie 14)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennusoikeuden lisääminen nostamalla tonttitehokkuutta nykyisestä (e=0,2) lukuun e=0,25 pientalon rakentamista varten.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.5.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

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



Hakemuksesta on tiedotettu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.4.2012). Vastaanottajille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on tehty yksi muistutus. Hakija on erikseen kuullut naapurit, joiden lausunnot on liitetty hakemukseen.

Yksi naapureista esitti muistutuksessaan suunnitellun uudisrakennuksen siirtämistä 6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta, koska kaksikerroksinen talo tulisi varjostamaan liikaa hänen tonttiaan.

Muistutus on liitteenä 4.

Naapurien kuulemisvaiheessa uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista on ollut 4 metriä, mikä on voimassa olevan kaavan mukainen vähimmäisetäisyys. Tämän jälkeen rakennuksen sijoitusta on muutettu siten, että etäisyys naapuritonttiin 45446/8 on vähintään 5 metriä.

Perustelut

Alueella on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Kaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksikerroksisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku on $e=0,2$. Tontin pinta-ala on $1\,327\text{ m}^2$, joten rakennusoikeuden määrä on 265 k-m^2 . Autopaikkojen lukumäärän tontilla tulee olla $\leq 2:1$ autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto >140 huoneistoneliometriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden on oltava tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontti sijaitsee Vartioharjun pientaloalueella ja se on yksityisomistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen omakotitalo. Rakennusoikeutta on käytetty tontilla 121 k-m^2 .

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan kaksikerroksinen omakotitalo (194 k-m^2). Olemassa olevan ja suunnitteilla olevan rakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 315 k-m^2 , mikä ylittää (50 k-m^2) voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttitehokkuusluvun ollessa $e=0,25$ tontin rakennusoikeuden määrä on 332 k-m^2 ja rakennusoikeutta jää käyttämättä 17 k-m^2 esimerkiksi laajennusosien rakentamista varten.

Kaupunginhallitus toteaa, että tonttitehokkuusluku voidaan nostaa lukuun $e=0,25$ siten, että rakennusoikeuden määrä lisääntyy 67 k-m^2 . Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se on alueella aiemmin noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukaista.



Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin käyttömahdollisuuksien parantaminen ja asuinpinta-alan lisääminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä korjattua asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi



Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muistutus 10.2.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.5.2012

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tekijä	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 8145 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen autopaikkamääräyksestä pientalon rakentamista varten.

Poikkeaminen myönnettäen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalta poistettavat istutukset korvataan uusilla.
- Tontille tulee asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Hakija

Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14 (25.1.2012)

Rakennuspaikka



45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45446 tontti nro 9
(Ruotsinsalmentie 14)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennusoikeuden lisääminen nostamalla tonttitehokkuutta nykyisestä ($e=0,2$) lukuun $e=0,25$ pientalon rakentamista varten.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.5.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.4.2012). Vastaanottajille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on tehty yksi muistutus. Hakija on erikseen kuullut naapurit, joiden lausunnot on liitetty hakemukseen.

Yksi naapureista esitti muistutuksessaan suunnitellun uudisrakennuksen siirtämistä 6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta, koska kaksikerroksinen talo tulisi varjostamaan liikaa hänen tonttiaan.

Muistutus on liitteenä 4.

Naapurien kuulemisvaiheessa uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista on ollut 4 metriä, mikä on voimassa olevan kaavan mukainen vähimmäisetäisyys. Tämän jälkeen rakennuksen sijoitusta on muutettu siten, että etäisyys naapuritonttiin 45446/8 on vähintään 5 metriä.

Perustelut

Alueella on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Kaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksikerroksisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku on $e=0,2$. Tontin pinta-ala on $1\,327\text{ m}^2$, joten rakennusoikeuden määrä on 265 k-m^2 . Autopaikkojen lukumäärän tontilla tulee olla $\leq 2:1$ autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto >140 huoneistoneliometriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden on oltava tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.



Tontti sijaitsee Vartioharjun pientaloalueella ja se on yksityisomistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen omakotitalo. Rakennusoikeutta on käytetty tontilla 121 k-m².

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan kaksikerroksinen omakotitalo (194 k-m²). Olemassa olevan ja suunnitteilla olevan rakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 315 k-m², mikä ylittää (50 k-m²) voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttitehokkuusluvun ollessa e=0,25 tontin rakennusoikeuden määrä on 332 k-m² ja rakennusoikeutta jää käyttämättä 17 k-m² esimerkiksi laajennusosien rakentamista varten.

Kaupunginhallitus toteaa, että tonttitehokkuusluku voidaan nostaa lukuun e=0,25 siten, että rakennusoikeuden määrä lisääntyy 67 k-m². Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se on alueella aiemmin noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin käyttömahdollisuuksien parantaminen ja asuinpinta-alan lisääminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä korjattua asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

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



774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamis päätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa hakemusta ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa 7.2.2012 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muistutus 10.2.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.5.2012

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tekijä	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula

Päätöshistoria

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 11.5.2012

HEL 2012-004276 T 10 04 01

Rakennusvirasto puoltaa Asunto-osakeyhtiö Ruotsinsalmentie 14 poikkeamishakemusta. Hakemuksessa esitetään tontin rakennusoikeuden nosta tonttitehokkuuslukemasta 0,20 tonttitehokkuuslukemaan 0,25. Rakennusvirasto muistuttaa että yhtiön tulee huolehtia hulevesistään omalla tontillaan.

Lisätiedot

Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi



§ 831
Poikkeamishakemus (Mellunkylä, tontti 284/9)

HEL 2012-009308 T 10 04 01

Rakvv 47-1961-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää ***** maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9025 osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennuksen sijoituksesta uudisrakennuksen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- o Rakentamisessa tulee noudattaa hakijan 7.6.2012 päivättyjä suunnitelmia ja 11.6.2012 päivättyä rakennusoikeuslaskelmaa.
- o Jatkosuunnittelussa tulee esittää tontin aputilajärjestelyt yksiselitteisesti ja autopaikat myös nykyisen rakennuksen osalta, sekä huolehtia uudisrakennuksen tonttiliittymän suunnittelussa näkemäalueiden riittävydestä.

Hakija

Rakennuspaikka

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 284 tontti nro 9 *****

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on uudisrakennuksen (128 k-m²) rakentaminen pääosin laadittavana olevan asemakaavan muutoksen (nro 12015, Kontulan omakotialueen keskiosa) mukaisesti. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy 33 k-m², ja siten että uudisrakennus sijoittuu 3 metrin etäisyydelle Rautahatuntiestä ja tontin kulma 2,8 metrin etäisyydelle Rautapaidantiestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nyt suunnitteilla oleva uudisrakennus toteuttaa Helsingin kaupungin tahtoa pientaloalueen tiivistämiseksi, vastaa asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita ja edistää asemakaavan hengen toteutumista. Uudisrakennuksen sijoittelussa on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin tontilla olevan, suojeltavaksi esitetyn asuinrakennuksen paikallishistoriallinen arvo.



Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.7.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 6).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Viranomaisneuvottelut

Helsingin Seudun ympäristöpalvelujen vesihuollon edustajalta on saadun tiedon mukaan tontille voi sijoittaa uudisrakennuksen, joka ulottuu Rautahatuntien puoleiselle johtokuja-alueelle siten, että rakennuksen etäisyys katualueen rajasta on vähintään kaksi metriä. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei yleiselle vesihuoltolinjoille aiheudu haittaa tai vahinkoa.

Perustelut

Alueella on voimassa 19.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9025. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rautahatuntien puoleiselle rajalle on osoitettu aluevaraus maanalaista johtoa varten. Rakennusten vähimmäisetäisyys kadunpuoleisista tontinrajoista on 5 metriä. Tontin Rautahatuntien puoleisella rajalla on maanalaisen johtokujan merkintä. Rakennusten enimmäiskerroslukku on kaksi ja kaksikerroksisten asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7,0 metriä. Aputiloja saa rakentaa enintään 30 k-m² asuntoa kohden kuitenkin enintään 25% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Autopaikkoja tulee varata 1 paikka /130 k-m² ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontilla on 1950 valmistunut yksiasuntoinen asuinrakennus (68 k-m²), joka edustaa jälleenrakennuskauden rakentamistapaa. Rakennuksen vieressä on asuinrakennuksessa kiinni oleva noin 44 m² talousrakennus. Tontin pinta-ala on 815 m². Tontti on rajattu katua vasten umpinaisella, noin 160 cm korkealla puuaidalla. Ajoyhteys on Rautapaidantien puolelta.

Kaavamuutoksessa tontin nykyinen asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-3 (paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus). Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen tai



sen osan saa purkaa vain, jos siihen on pakottava syy. Tontin rakennusoikeus on $e=0,25$. Rautahatuntien puoleiselle rajalle on osoitettu aluevaraus maanalaista johtoa varten. Tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 65% saa osoittaa yhteen kerrokseen. Rakennusten sijoittelun ja etäisyyden toisistaan on oltava sellainen, että ne vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta. Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto. Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin kadunpuoleisesta rajasta on 4 metriä ja 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 metriä. Kaavassa asuntojen lukumäärää on rajoitettu tontin pinta-alaan suhteutettuna; tälle tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Autopaikkoja tulee varata 1 paikka /100 k-m² ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Tonttia ei saa aidata kadun puolelta muutoin kuin pensasaidoin tai pensasaidoilla peitetyin matalin verkkoaidoin.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksikerroksinen yhden perheen talo 7 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuksesta ja 3 metrin etäisyydelle tontin Rautahatuntien puoleisesta rajasta siten, että tontin kulman etäisyys Rautapaidantiestä on noin 2,8 metriä. Asemapiirroksessa on osoitettu uudisrakennuksen ajoyhteys Rautahatuntieltä, autopaikat ja nykyisellä paikalla oleva aita tontin kadunpuoleisille rajoille. Autopaikoilta peruutetaan kadulle. Uudisrakennukselle on istutuksin eristetty rajattavaksi oma oleskelupiha. Nykyisen rakennuksen pihajärjestelyjä ei ole esitetty. Tontin talousrakennuksen esitystapa ei ole nykytilanteen mukainen, mutta mitään ei myöskään ole esitetty purettavaksi. Maastokäynnin ja ilmakuvatarkastelun perusteella nykyisen rakennuksen autopaikat on sijoitettavissa rakennukselle jäävälle pihaosuudelle. Aputilarakennusoikeuden käyttö ja autopaikat on piirustuksissa esitetty puutteellisesti.

Alueelle laadittavana olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttitehokkuusluvun nostaminen alueella luvusta 0,2 lukuun 0,25. Muutoksen saatua lainvoiman kyseessä olevan tontin rakennusoikeudeksi tulee 203,75 m². Tontilla uudisrakentamisen jälkeen käytetty asuinkerrosala (196 m²) ei siten ylitä alueelle laaditun asemakaavan muutoksen $e=0,25$ mukaista tehokkuutta. Hanke poikkeaa rakennuksen sijoituksen osalta kaavamuutoksen mukaisesta 4 m etäisyydestä katuun ja kaavamuutoksen aitaamismääräyksistä, mikäli tontin nykyinen umpiainen säilytetään.

Tontilla olevaa jälleenrakennuskauten asuinrakennusta, joka on kaavamuutoksessa osoitettu suojelumerkinnällä sr-3, rakennustoimenpiteet eivät koske. Uudisrakennus on harjakattoinen ja kaksikerroksinen ja siten kaavamuutoksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukainen. Rakennuksen sijoituksen osalta uudisrakennus



poikkeaa kaavamuutoksen mukaisesta 4 metrin etäisyydestä katuun, ja hanke poikkeaa myös kaavamuutoksen aitaamismääräyksistä, mikäli nykyinen umpiainen säilytetään. Koska uudisrakennuksen autopaikoilta peruutetaan kadulle, on aidan ajoaukon suunnittelussa tärkeitä varata riittävät näkymät.

Kaupunginhallitus toteaa, että poikkeamiset voimassaolevasta asemakaavasta ja alueelle laaditun kaavamuutoksen tavoitteista voidaan katsoa vähäisiksi, koska alueen kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä kaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä osoitettu nykyinen rakennus säilytetään. Lisäksi uudisrakennus soveltuu muodoltaan nykyisen rakennuksen pihapiiriin, ja sen sijainti tontilla on tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen.

Jatkosuunnittelussa tulee esittää aputilarakennusoikeuden käyttö yksiselitteisesti ja autopaikkajärjestelyt koko tontin osalta.

Poikkeamisen erityinen syy on suojelutavoitteiden edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista mikäli rakentamisessa noudatetaan hakijan 7.6.2012 päivättyjä suunnitelmia ja 11.6.2012 päivättyä rakennusoikeuslaskelmaa ja mikäli jatkosuunnittelussa esitetään tontin aputilajärjestelyt yksiselitteisesti ja autopaikat myös nykyisen rakennuksen osalta, sekä huolehditaan uudisrakennuksen tonttiliittymän suunnittelussa näkemäalueiden riittävästä. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet



Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, vs. päätösvalmisteluyksikön päällikkö, puhelin: 310 36018
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Mellunkylän tontti 284/9)
- 2 Asemapiirros (Mellunkylän tontti 284/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan suunnitelma 7.6.2012
- 5 Rakennusoikeuslaskelma 11.6.2012
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 5.7.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää ***** maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 9025 osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennuksen sijoituksesta uudisrakennuksen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:



- Rakentamisessa tulee noudattaa hakijan 7.6.2012 päivättyjä suunnitelmia ja 11.6.2012 päivättyä rakennusoikeuslaskelmaa.
- Jatkosuunnittelussa tulee esittää tontin aputilajärjestelyt yksiselitteisesti ja autopaikat myös nykyisen rakennuksen osalta, sekä huolehtia uudisrakennuksen tonttiliittymän suunnittelussa näkemäalueiden riittävydestä.

Hakija

Rakennuspaikka

47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 284 tontti nro 9 *****

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on uudisrakennuksen (128 k-m²) rakentaminen pääosin laadittavana olevan asemakaavan muutoksen (nro 12015, Kontulan omakotialueen keskiosa) mukaisesti. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy 33 k-m², ja siten että uudisrakennus sijoittuu 3 metrin etäisyydelle Rautahatuntiestä ja tontin kulma 2,8 metrin etäisyydelle Rautapaidantiestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nyt suunnitteilla oleva uudisrakennus toteuttaa Helsingin kaupungin tahtoa pientaloalueen tiivistämiseksi, vastaa asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita ja edistää asemakaavan hengen toteutumista. Uudisrakennuksen sijoittelussa on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin tontilla olevan, suojeltavaksi esitetyn asuinrakennuksen paikallishistoriallinen arvo.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.7.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 6).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Viranomaisneuvottelut

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



Helsingin Seudun ympäristöpalvelujen vesihuollon edustajalta on saadun tiedon mukaan tontille voi sijoittaa uudisrakennuksen, joka ulottuu Rautahatuntien puoleiselle johtokuja-alueelle siten, että rakennuksen etäisyys katualueen rajasta on vähintään kaksi metriä. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei yleiselle vesihuoltolinjoille aiheudu haittaa tai vahinkoa.

Perustelut

Alueella on voimassa 19.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9025. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rautahatuntien puoleiselle rajalle on osoitettu aluevaraus maanalaisista johtoa varten. Rakennusten vähimmäisetäisyys kadunpuoleisista tontinrajoista on 5 metriä. Tontin Rautahatuntien puoleisella rajalla on maanalaisen johtokujan merkintä. Rakennusten enimmäiskerrosluku on kaksi ja kaksikerroksisten asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7,0 metriä. Aputiloja saa rakentaa enintään 30 k-m² asuntoa kohden kuitenkin enintään 25% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Autopaikkoja tulee varata 1 paikka /130 k-m² ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontilla on 1950 valmistunut yksiasuntoinen asuinrakennus (68 k-m²), joka edustaa jälleenrakennuskauden rakentamistapaa. Rakennuksen vieressä on asuinrakennuksessa kiinni oleva noin 44 m² talousrakennus. Tontin pinta-ala on 815 m². Tontti on rajattu katua vasten umpinaisella, noin 160 cm korkealla puuaidalla. Ajoyhteys on Rautapaidantien puolelta.

Kaavamuutoksessa tontin nykyinen asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-3 (paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus). Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen tai sen osan saa purkaa vain, jos siihen on pakottava syy. Tontin rakennusoikeus on $e=0,25$. Rautahatuntien puoleiselle rajalle on osoitettu aluevaraus maanalaisista johtoa varten. Tehokkuusluvulla osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 65% saa osoittaa yhteen kerrokseen. Rakennusten sijoittelun ja etäisyyden toisistaan on oltava sellainen, että ne vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta. Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto. Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin kadunpuoleisesta rajasta on 4 metriä ja 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 metriä. Kaavassa asuntojen lukumäärää on rajoitettu tontin pinta-alaan suhteutettuna; tälle tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Autopaikkoja tulee varata 1 paikka /100 k-m² ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.



Tonttia ei saa aidata kadun puolelta muutoin kuin pensasaidoin tai pensasaidoilla peitetyin matalin verkkoaidoin.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille kaksikerroksinen yhden perheen talo 7 metrin etäisyydelle nykyisestä rakennuksesta ja 3 metrin etäisyydelle tontin Rautahatuntien puoleisesta rajasta siten, että tontin kulman etäisyys Rautapaidantiestä on noin 2,8 metriä. Asemapiirroksessa on osoitettu uudisrakennuksen ajoyhteys Rautahatuntieltä, autopaikat ja nykyisellä paikalla oleva aita tontin kadunpuoleisille rajoille. Autopaikoilta peruutetaan kadulle. Uudisrakennukselle on istutuksin eristetty rajattavaksi oma oleskelupiha. Nykyisen rakennuksen pihajärjestelyjä ei ole esitetty. Tontin talousrakennuksen esitystapa ei ole nykytilanteen mukainen, mutta mitään ei myöskään ole esitetty purettavaksi. Maastokäynnin ja ilmakuvatarkastelun perusteella nykyisen rakennuksen autopaikat on sijoitettavissa rakennukselle jäävälle pihaosuudelle. Aputilarakennusoikeuden käyttö ja autopaikat on piirustuksissa esitetty puutteellisesti.

Alueelle laadittavana olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttitehokkuusluvun nostaminen alueella luvusta 0,2 lukuun 0,25. Muutoksen saatua lainvoiman kyseessä olevan tontin rakennusoikeudeksi tulee 203,75 m². Tontilla uudisrakentamisen jälkeen käytetty asuinkerrosala (196 m²) ei siten ylitä alueelle laaditun asemakaavan muutoksen $e=0,25$ mukaista tehokkuutta. Hanke poikkeaa rakennuksen sijoituksen osalta kaavamuutoksen mukaisesta 4 m etäisyydestä katuun ja kaavamuutoksen aitaamismääräyksistä, mikäli tontin nykyinen umpiainen säilytetään.

Tontilla olevaa jälleenrakennuskauden asuinrakennusta, joka on kaavamuutoksessa osoitettu suojelumerkinnällä sr-3, rakennustoimenpiteet eivät koske. Uudisrakennus on harjakattoinen ja kaksikerroksinen ja siten kaavamuutoksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukainen. Rakennuksen sijoituksen osalta uudisrakennus poikkeaa kaavamuutoksen mukaisesta 4 metrin etäisyydestä katuun, ja hanke poikkeaa myös kaavamuutoksen aitaamismääräyksistä, mikäli nykyinen umpiainen säilytetään. Koska uudisrakennuksen autopaikoilta peruutetaan kadulle, on aidan ajoaukon suunnittelussa tärkeää varata riittävät näkymät.

Kaupunginhallitus toteaa, että poikkeamiset voimassaolevasta asemakaavasta ja alueelle laaditun kaavamuutoksen tavoitteista voidaan katsoa vähäisiksi, koska alueen kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä kaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä osoitettu nykyinen rakennus säilytetään. Lisäksi uudisrakennus soveltuu muodoltaan nykyisen rakennuksen pihapiiriin, ja sen sijainti tontilla on tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen.



Jatkosuunnittelussa tulee esittää aputilarakennusoikeuden käyttö yksiselitteisesti ja autopaikkajärjestelyt koko tontin osalta.

Poikkeamisen erityinen syy on suojelutavoitteiden edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista mikäli rakentamisessa noudatetaan hakijan 7.6.2012 päivättyjä suunnitelmia ja 11.6.2012 päivättyä rakennusoikeuslaskelmaa ja mikäli jatkosuunnittelussa esitetään tontin aputilajärjestelyt yksiselitteisesti ja autopaikat myös nykyisen rakennuksen osalta, sekä huolehditaan uudisrakennuksen tonttiliittymän suunnittelussa näkemäalueiden riittävydestä. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista



säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa hakijan 7.6.2012 päivättyjä suunnitelmia ja 11.6.2012 päivättyä rakennusoikeuslaskelmaa.
□
- Jatkosuunnittelussa tulee esittää tontin aputilajärjestelyt yksiselitteisesti ja autopaikat myös nykyisen rakennuksen osalta, sekä huolehtia uudisrakennuksen tonttiliittymän suunnittelussa näkemäalueiden riittävydestä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, vs. päätösvalmisteluyksikön päällikkö, puhelin: 310 36018
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Mellunkylän tontti 284/9)
- 2 Asemapiirros (Mellunkylän tontti 284/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan suunnitelma 7.6.2012
- 5 Rakennusoikeuslaskelma 11.6.2012
- 6 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 5.7.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2



Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula

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



§ 832

Väliaikaiset sijoituspaikat asuntolaivoille

HEL 2011-001206 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä saadun selvityksen tiedoksi ja kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta ottamaan asuntolaivojen väliaikaiset sijoittamismahdollisuudet huomioon merellisiä asuinalueita toteutettaessa ja toimimaan jatkossa koordinoivana viranomaisena eri virastojen välillä.

Selvitetään vuoden 2012 loppuun mennessä, minne asuntolaivoille voidaan osoittaa esimerkiksi poikkeusluvilla määräaikaista paikkoja, ennen kuin kaavoitettuja asuntolaiva-alueita on Helsingissä. Selvitykseen sisällytetään, millä edellytyksillä asuntolaivoille voidaan osoittaa paikkoja alueilta, joilla on retkeilyaluemerkintä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Kimmo Helistö: Esitykseen lisätään:

Selvitetään vuoden 2012 loppuun mennessä, minne asuntolaivoille voidaan osoittaa esimerkiksi poikkeusluvilla määräaikaista paikkoja, ennen kuin kaavoitettuja asuntolaiva-alueita on Helsingissä. Selvitykseen sisällytetään, millä edellytyksillä asuntolaivoille voidaan osoittaa paikkoja alueilta, joilla on retkeilyaluemerkintä.

Kannattajat: Laura Rissanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitykseen lisätään: Selvitetään vuoden 2012 loppuun mennessä, minne asuntolaivoille voidaan osoittaa esimerkiksi poikkeusluvilla määräaikaista paikkoja, ennen kuin kaavoitettuja asuntolaiva-alueita on Helsingissä. Selvitykseen sisällytetään, millä edellytyksillä asuntolaivoille voidaan osoittaa paikkoja alueilta, joilla on retkeilyaluemerkintä.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 15

Tyhjä: 0



Poissa: 0

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen kehotus asuntolaivoista
- 2 Kannanotto asuntolaivojen väliaikaisesta sijoittamispaikasta
- 3 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 13.6.2012

Otteet

Ote

Kirjeen kirjoittaja

Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne merkitä saadun selvityksen tiedoksi ja kehottaa talous- ja suunnittelukeskusta ottamaan asuntolaivojen väliaikaiset sijoittamismahdollisuudet huomioon merellisiä asuinalueita toteutettaessa ja toimimaan jatkossa koordinoivana viranomaisena eri virastojen välillä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 7.3.2011 palauttaa Kluuvin vesialueen, Kaisaniemen asuntolaivat -asemakaavan 11803 uudelleen valmisteltavaksi asemakaavan toteutusedellytysten puuttumisen vuoksi. Samalla kaupunginhallitus velvoitti pikaisella aikataululla selvittämään asuntolaivojen sijoittamisen väliaikaisesti satama- tai ranta-alueelle, esimerkiksi Kalasataman tai Hietalahden satamaltaisiin.

Esittelijä

Asuntolaivojen tilapäisten sijoituspaikkojen etsiminen merellisen Helsingin satama- ja ranta-alueilta on osoittautunut yllättävän vaikeaksi tehtäväksi. Esittelijä on kevään 2012 aikana kiirehtinyt asiaa kaupunkisuunnitteluviraston suuntaan ja kaupunginvaltuusto on 6.6. yksimielisellä ponnellaan edellyttänyt, että kaupunki suhtautuu myönteisesti asuntolaivojen sijoittamiseen ranta-alueille.



Selvittelyssä on käynyt ilmi, että liikuntaviraston tehtävänä on etupäässä vierasvenesatamista huolehtiminen eikä asuntolaivatoiminta luontevasti kuulu sen tehtäviin. Myöskään Helsingin Satama ei ole innostunut asiasta, koska kysymys on paikallaan olevista asunnoista, joista saattaa koitua haittaa satamien varsinaisille tehtäville. Sama tilanne on toistunut tiedusteltaessa kiinteistöviraston tai rakennusviraston innokkuutta asian edistämiseen. Yhtenäinen käsitys on ollut, että joko asuntolaivoille etsitään pysyvät paikat asemakaavoituksen kautta tai vaihtoehtoisesti niiden vain annetaan olla jonkun aikaa paikoillaan kutakin paikkaa hallinnoivan viraston tilapäisin vuokrasopimuksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa kehotuksen johdosta 13.6.2012 seuraavaa. Asuntolaivat ovat osa kaupunkikulttuuria ja vaikka niillä ei ole merkittävää asuntopoliittista roolia, ne osaltaan lisäävät asumisen vaihtoehtoja ja rikastuttavat kaupunkielämää.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2005 tehnyt selvityksen asuntolaiva-asumisen edellytyksistä Helsingissä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2005:2, ISSN 1235-4104). Selvityksessä, joka ainakin osittain vaatisi päivitystä, on kartoitettu noin tusina ehdotettua tai mahdollista asuntolaivojen sijoituspaikkaa Helsingin rannoilla. Pilottikohteiksi parhaiten soveltuvina selvityksessä on esitetty Kaisaniemenranta ja Kipparlahti Herttoniemen kupeessa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnistettiin asemakaavahankkeet kummankin pilottikohteen osalta, joista Kaisaniemenranta todettiin edellä mainitulla kaupunginhallituksen päätöksellä toteuttamisedellytyksiltään puutteelliseksi. Kipparlahden asemakaavan muutoksen lausuntojen ja muistutusten vastineet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.6.2012. Kipparlahden kaavassa on laituripaikka 5-6 asuntolaivalle, jotka voidaan ottaa käyttöön, kun kaava on vahvistunut. Kipparlahden asuntolaiva-alueen vuokrausmenettelyistä on liikuntaviraston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston keskeisessä neuvottelussa 17.12.2011 todettu, että kiinteistövirasto selvittää sopimusehtoja ja luovutusmalleja sekä huolehtii alueen luovuttamisesta esimerkiksi perustettavalle asuntolaivayhtiölle, kun kiinteistöjuridisesti sopiva ratkaisu pilottihankkeelle on löydetty.

Helsingiläiset asuntolaivat sijoittuvat tällä hetkellä eri puolille kaupunkia ja kaksi asuntolaivaa odottaa paikkaa Helsingistä muilla paikkakunnilla. Hietalahden altaassa on yksi, Lauttasaareen on tulossa yksi ja Pohjoisrannassa yksi. Verkkosaaren rannassa on nykyisellään 3 asuntolaivaa, mutta näille pitäisi löytyä uudet laituripaikat syksyllä 2012, kun Kalasataman alueen rakentaminen etenee pohjoiseen. Näillä asuntolaivoilla on kullakin oma tilapäissopimuksensa liikuntaviraston



kanssa. Halkolaiturin veneilijät -seuran laituriissa Hakaniemen sillan kupeessa on kaksi asuntolaivaa. Laituri on tarkoitettu vedessä talvehtiville aluksille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että asuntolaiva-asia olisi kaupungissa tarkoituksenmukaista hoitaa pysyvin järjestelyin, koska tilapäistäkin asumista koskevat monessa suhteessa pysyvän asumisen vaatimukset ja edellytykset mm. kunnallistekniikan, palveluiden järjestämisen ja asukasturvallisuuden sekä terveellisyyden osalta. Päätös Kipparlahden kaavasta sekä siihen liittyvät asuntolaivalaiturin hallinnolliset ratkaisut luovat toteutuessaan käytännön toteuttamismalleja, joilla asiaa voidaan jatkossa parhaiten järjestää.

Kaupunkisuunnitteluvirasto voi omalta osaltaan esimerkiksi käynnistyneen yleiskaavatyön yhteydessä päivittää 2005 julkaistun selvityksen sekä sisällyttää soveltuvissa kohteissa Kipparlahden kokemuksia hyödyntäen asuntolaiva-alueita asemakaavoihin. Sekä pysyvien että mahdollisten tilapäisjärjestelyjen osalta toteuttamisen ratkaisut olisi perusteltua valmistella talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston koordinoimana hallintokuntien (talous- ja suunnittelukeskus, kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto, liikuntavirasto, tarvittaessa Helsingin satama) välisenä yhteistyönä.

Esittelijän käsitykseksi on jäänyt, että asuntolaivat eivät ole löytäneet säädösten piirissä paikkaansa juuri sen vuoksi, että ne eivät toisaalta ole rakennuksia mutta toisaalta eivät kulkuneuvojakaan, mutta silti niissä asutaan ja ne tarvitsevat tietyn peruskunnallistekniikan, kuten sähköt sekä jäte- ja jätevesihuollon ja niiden asutokäyttöön liittyy myös palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviä erityiskysymyksiä.

Yhteenvetona nykytilanteesta esittelijä toteaa, että suhtautuminen asuntolaivoihin on kaupungin virastoissa periaatteellisen myönteistä ja Kipparlahden kokemuksia odotetaan kiinnostuneena. Samalla asuntolaivapaikkoja sijoitettaessa on tiedostettava myös se, että niitä kohtaan saattaa esiintyä myös eri syistä johtuvia epäilyksiä, kuten on esitetty mm. Asunto Oy Bulevardin Sonaatin taholta koskien Hietalahtea.

Esittelijän mielestä asiaa edesauttaisi parhaiten se, että aluerakentamista koordinoiva talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ottaisi asuntolaivojen sijoittamista koskevat kysymykset huomioon Helsingin merellisiä ranta-alueita toteutettaessa ja raporttoisi asiasta kaupunginhallitukselle samalla syklillä kuin muutoinkin aluerakentamisen edistymisestä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen kehoitus asuntolaivoista
- 2 Kannanotto asuntolaivojen väliaikaisesta sijoittamispaikasta
- 3 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 13.6.2012

Otteet

Ote

Kirjeen kirjoittaja

Talous- ja suunnittelukeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Helsingin Satama -liikelaitos
Kiinteistövirasto
Liikuntavirasto
Pelastuslaitos
Rakennusvalvontavirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 781

Pöydälle 25.06.2012

HEL 2011-001206 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



§ 833

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä:

asuntotuotantotoimisto

- toimitusjohtaja

31.7.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä:

asuntotuotantotoimisto

- toimitusjohtaja

31.7.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



§ 834
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen viranomaisten viikolla 31 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 kehittämisspalvelut -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
- kehittämispäällikkö
työterveysjohtaja



Henkilöstön kehittämisspalvelut
- toimitusjohtaja

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne, ettei se ota käsiteltäväkseen viranomaisten viikolla 31 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 kehittämisspalvelut -johtokunta
eläintarhan johtaja
henkilöstökeskus
- henkilöstöjohtaja
- osastopäällikkö (henkilöstöpolitiikka)
- osastopäällikkö (henkilöstövoimavara)
- osastopäällikkö (maahanmuutto)
museojohtaja
kaupunginorkesterin intendentti
ruotsinkielisen työväenopiston rehtori
suomenkielinen työväenopisto:
- johtava rehtori
- apulaisrehtori



06.08.2012

Sj/1

- aluerehtori
- taidemuseon johtaja
- tietokeskus:
 - johtaja
 - tutkimuspäällikkö
 - tietohuoltopäällikkö
 - kehittämispäällikkö
- työterveysjohtaja
- Henkilöstön kehittämisspalvelut
- toimitusjohtaja

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi



06.08.2012

Kaupunginhallitus

Risto Rautava
puheenjohtaja

Anna Villeneuve
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elina Moisio

Tarja Kantola

Arto Bryggare

Jussi Halla-aho

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 14.08.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Anna Villeneuve
vs. 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

Alvno

FI02012566



06.08.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 796, 798 - 813, 815, 816, 819 - 823, 826, 827, 832 - 834 §:t

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 797 §

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 814, 817, 824, 825, 828 §:t

Tähän 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 määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



06.08.2012

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. 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 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

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



06.08.2012

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

4

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 818 §

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki verotusmenettelystä 88 § 6 mom.

5

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 829 - 831 §:t

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Poikkeamispäätöksen tekemistä koskevassa asiassa saa hakea muutosta valituksella

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

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



06.08.2012

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



06.08.2012

- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: 09 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: 09 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.