



09.04.2014

Kokousaika 09.04.2014 18:50 - 20:41

Kokouspaikka Vanha Raatihuone, Aleksanterinkatu 20

Läsnä

Jäsenet

Puoskari, Mari	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
Paavolainen, Sara	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Abdulla, Zahra	
Alanko-Kahiluoto, Outi	
Andersson, Hennariikka	
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	saapui 20:09, poissa: 97§ - 103§
Arhinmäki, Paavo	
Asko-Seljavaara, Sirpa	saapui 19:44, poissa: 97§ - 103§
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	poistui 19:06, poissa: 105§ - 112§
Halla-aho, Jussi	
Hamid, Jasmin	poistui 20:13, poissa: 106§ - 112§
Hautala, Heidi	
Heinäluoma, Eero	
Hetemaj, Fatbardhe	
Holopainen, Mari	
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ikävalko, Suzan	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Karhuvaara, Arja	
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	
Kolbe, Laura	
Koskinen, Kauko	



09.04.2014

Koulumies, Terhi  
Kousa, Tuuli  
Lindell, Harri  
Lipponen, Päivi  
Majuri, Pekka  
Modig, Silvia  
Muttalainen, Sami  
Muurinen, Seija  
Månsson, Björn  
Mäki, Terhi  
Mäkimattila, Sari  
Männistö, Lasse  
Niiranen, Matti  
Oskala, Hannu  
Packalén, Tom  
Pajamäki, Osku  
Pakarinen, Pia  
Peltokorpi, Terhi  
Puhakka, Sirpa  
Raittinen, Timo  
Rantala, Marcus  
Rauhamäki, Tatu  
Rautava, Risto  
Relander, Jukka  
Rissanen, Laura  
Rydman, Wille  
Saarnio, Pekka  
Sinnemäki, Anni  
Soininvaara, Osmo  
Storgård, Päivi  
Taipale, Ilkka  
Tenkula, Tarja  
Urho, Ulla-Marja  
Wallgren, Thomas  
Valokainen, Tuomo  
Vapaavuori, Jan  
Vuorjoki, Anna  
Hyttinen, Nuutti  
Ingervo, Sirkku  
Karhu, Jessica  
  
Laaksonen, Heimo  
Lovén, Jape  
Luukkainen, Hannele

poistui 20:39, poissa: 109§ - 112§

varajäsen

varajäsen

varajäsen

saapui 20:13, poissa: 97§ - 104§

varajäsen

varajäsen

varajäsen

saapui 20:16, poissa: 97§ - 104§

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

Malin, Petra	varajäsen
Moisio, Elina	varajäsen
Möller, Antti	varajäsen
Ohisalo, Maria	varajäsen
Oker-Blom, Jan D	varajäsen
Palm, Anniina	varajäsen saapui 19:13, poissa: 97§ - 103§
Rantanen, Tuomas	varajäsen
Salla, Aura	varajäsen
Sevander, Tomi	varajäsen poistui 19:50, poissa: 105§ - 112§
Taipale, Kaarin	varajäsen saapui 18:55, poistui 19:50, poissa: 97§ - 102§, 105§ - 112§
Tasmuth, Tiina	varajäsen
Ylikahri, Ville	varajäsen

Muut

Pajunen, Jussi	kaupunginjohtaja poissa: 106§
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Räty, Laura	apulaiskaupunginjohtaja
Viljanen, Ritva	apulaiskaupunginjohtaja
Korhonen, Tapio	kansliapäällikkö
Sarvilinna, Sami	kaupunginlakimies
Summanen, Juha	hallintojohtaja
Andersson, Victor	kaupunginsihteeri
Härmälä, Timo	kaupunginsihteeri
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri
Nyfors, Maria	kaupunginsihteeri
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Sippola-Alho, Tanja	kaupunginsihteeri
Thoden, Annikki	vs. kaupunginsihteeri
Rämö, Suvi	hallintoasiantuntija
Kari, Tapio	viestintäpäällikkö
Katajamäki, Paula	tiedottaja
Djupsjö, Stefan	ylikielenkääntäjä
Peltonen, Antti	hallintopäällikkö
Pennanen, Sari-Anna	johtava kaupunginasiamies



09.04.2014

Tid 09.04.2014 18:50 - 20:41

Plats Gamla Rådhuset, Alexandersgatan 20

Närvarande

Ledamöter

Puoskari, Mari	stadsfullmäktiges ordförande
Bogomoloff, Harry	stadsfullmäktiges I vice ordförande
Paavolainen, Sara	stadsfullmäktiges II vice ordförande
Abdulla, Zahra	
Alanko-Kahiluoto, Outi	
Andersson, Hennariikka	
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	anlände 20:09, frånvarande: 97§ - 103§
Arhinmäki, Paavo	
Asko-Seljavaara, Sirpa	anlände 19:44, frånvarande: 97§ - 103§
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	avlägsnade sig 19:06, frånvarande: 105§ - 112§
Halla-aho, Jussi	
Hamid, Jasmin	avlägsnade sig 20:13, frånvarande: 106§ - 112§
Hautala, Heidi	
Heinäluoma, Eero	
Hetemaj, Fatbardhe	
Holopainen, Mari	
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ikävalko, Suzan	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Karhuvaara, Arja	
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	



09.04.2014

Kolbe, Laura  
Koskinen, Kauko  
Koulumies, Terhi  
Kousa, Tuuli  
Lindell, Harri  
Lipponen, Päivi  
Majuri, Pekka  
Modig, Silvia  
Muttalainen, Sami  
Muurinen, Seija  
Månsson, Björn  
Mäki, Terhi  
Mäkimattila, Sari  
Männistö, Lasse  
Niiranen, Matti  
Oskala, Hannu  
Packalén, Tom  
Pajamäki, Osku  
Pakarinen, Pia  
Peltokorpi, Terhi  
Puhakka, Sirpa  
Raittinen, Timo  
Rantala, Marcus  
Rauhamäki, Tatu  
Rautava, Risto  
Relander, Jukka  
Rissanen, Laura  
Rydman, Wille  
Saarnio, Pekka  
Sinnemäki, Anni  
Soininvaara, Osmo  
Storgård, Päivi  
Taipale, Ilkka  
Tenkula, Tarja  
Urho, Ulla-Marja  
Wallgren, Thomas  
Valokainen, Tuomo  
Vapaavuori, Jan

Vuorjoki, Anna  
Hyttinen, Nuutti  
Ingervo, Sirkku  
Karhu, Jessica

avlägsnade sig 20:39, frånvarande:  
109§ - 112§

ersättare  
ersättare  
ersättare  
anlände 20:13, frånvarande: 97§ -  
104§



09.04.2014

Laaksonen, Heimo	ersättare
Lovén, Jape	ersättare
Luukkainen, Hannele	ersättare
	anlände 20:16, frånvarande: 97§ - 104§
Malin, Petra	ersättare
Moisio, Elina	ersättare
Möller, Antti	ersättare
Ohisalo, Maria	ersättare
Oker-Blom, Jan D	ersättare
Palm, Anniina	ersättare
	anlände 19:13, frånvarande: 97§ - 103§
Rantanen, Tuomas	ersättare
Salla, Aura	ersättare
Sevander, Tomi	ersättare
	avlägsnade sig 19:50, frånvarande: 105§ - 112§
Taipale, Kaarin	ersättare
	anlände 18:55, avlägsnade sig 19:50, frånvarande: 97§ - 102§, 105§ - 112§
Tasmuth, Tiina	ersättare
Ylikahri, Ville	ersättare

Övriga

Pajunen, Jussi	stadsdirektör
	frånvarande: 106 §
Penttilä, Hannu	biträdande stadsdirektör
Räty, Laura	biträdande stadsdirektör
Viljanen, Ritva	biträdande stadsdirektör
Korhonen, Tapio	kanslichef
Sarvilinna, Sami	stadsjurist
Summanen, Juha	förvaltningsdirektör
Andersson, Victor	stadssekreterare
Härmälä, Timo	stadssekreterare
Matikainen, Kristiina	stadssekreterare
Nyfors, Maria	stadssekreterare
Rautanen, Marja-Liisa	stadssekreterare
Sippola-Alho, Tanja	stadssekreterare
Thoden, Annikki	stf. stadssekreterare
Rämö, Suvi	förvaltningsexpert
Kari, Tapio	kommunikationschef
Katajamäki, Paula	informatör
Djupsjö, Stefan	övertranslator



09.04.2014

---

Peltonen, Antti  
Pennanen, Sari-Anna

förvaltningschef  
ledande stadsombudsman



09.04.2014

---

§	Asia	
97	Pj/1	Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus Namnupprop, laglighet och beslutförhet
98	Pj/2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta Val av protokolljusterare
99	Kj/3	Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta Val av ersättare i stadsstyrelsen
100	Kj/4	Kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen valinta Val av ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion
101	Kj/5	Kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen valinta Val av ersättare i stadsplaneringsnämnden
102	Kj/6	Sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen valinta Val av ersättare i social- och hälsovårdsnämndens första sektion
103	Kj/7	Kaupunginvaltuuston 12.3.2014, 82 § päätöksen muuttaminen Ändring av stadsfullmäktiges beslut 12.3.2014, 82 §
104	Kaj/8	Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimus (Länsisatama, tontit 5130/1, 5131/1 ja 5132/1) Föravtal om en fastighetsaffär i Docksstranden (Västra hamnen, tomterna 5130/1, 5131/1 och 5132/1)
105	Kaj/9	Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelma Projektplan för renovering i Munksnäs högstadieskolas byggnad
106	Kaj/10	Vuokrauserusteet Arcada-säätiön ja Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n toimintaan liittyville tonteille (Hermannin, tontit 21677/5 ja 6) Arrendegrunder för tomter som hänför sig till Stiftelsen Arcadas och Diakoniyrkeshögskola Ab:s verksamhet (Hermanstad, tomterna 21677/5 och 6)
107	Kaj/11	Punavuoren erään vesialueen asemakaavan hyväksyminen ja Punavuoren, Eiran sekä Länsisataman katu- ym. alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12100, Telakkaranta) Detaljplan för vattenområde i Rödbergen och detaljplaneändring för gatuområde m.m. i Rödbergen, Eira och Västra hamnen (nr 12100, Docksstranden)
108	Kaj/12	Sörnäisten eräiden maanalaisten alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12222, Kalasataman maanalainen pysäköintilaitos)





09.04.2014

---

		Detaljplaneändring för underjordiska områden i Sörnäs (nr 12222, underjordisk parkeringsanläggning i Fiskehamnen)
109	Kaj/13	Länsisataman korttelin 20817 asemakaavan muuttaminen (nro 12204, Kvarteret Victoria) Detaljplaneändring för kvarteret 20817 i Västra Hamnen (nr 12204, Kvarteret Victoria)
110	Kaj/14	Hermannin tontin 21677/1, tonttien 21677/2 - 4 osien ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12223, Hermannin rantatie 31-35) Detaljplaneändring för tomten 21677/1, delar av tomterna 21677/2-4 och gatuområde i Hermanstad (nr 12223, Hermanstads strandväg 31-35)
111	Kaj/15	Oulunkylän tontin 28148/7 asemakaavan muuttaminen (nro 12225, Mäkitorpantie 30) Detaljplaneändring för tomten 28148/7 i Äggelby (nr 12225, Kullatorpsvägen 30)
112	-/16	Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat kahdeksan aloitteet Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande åtta motioner



09.04.2014

Pj/1

## § 97

### Nimenuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### Käsittely

##### Nimenuuto ja estyneet

Puheenjohtaja totesi, että esteilmoituksen tämän kokouksen osalta ovat jättäneet läsnäololistassa mainitut valtuutetut ja heidän tilalleen on kutsuttu listasta ilmenevät varavaltuutetut.

##### Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuuston kokous on kutsuttu koolle kuntalain ja kaupunginvaltuuston työjärjestyksen edellyttämässä järjestyksessä. Toimitetun nimenuudon mukaan vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä. Edellä olevan perusteella puheenjohtaja totesi, että kokous on laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

#### Liitteet

1 Läsnäololista



09.04.2014

Pj/2

---

**§ 98**

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Puheenjohtajan ehdotuksesta pöytäkirjantarkastajiksi valittiin valtuutetut Tuuli Kousa ja Laura Kolbe sekä varatarkastajiksi valtuutetut Osku Pajamäki ja Päivi Storgård.



09.04.2014

Kj/3

## § 99

### Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta

HEL 2014-001051 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Kaarin Taipaleen Tarja Tenkulan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

Tuomas Kurttila (SDP) pyytää 17.3.2014 vapautusta kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 16.1.2013, 5 § Tuomas Kurttilan Tarja Tenkulan henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen toimikaudeksi 2013 - 2014. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä



09.04.2014

Kj/3

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

Otteet

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 348

HEL 2014-001051 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Kaarin Taipaleen Tarja Tenkulan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

31.03.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tarja Tenkula: Tilalle Kaarin Taipale

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

Kj/3

---

17.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/4

## § 100

### Kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen valinta

HEL 2013-015952 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen luottamustoimesta
2. valita Jouko Malisen uudeksi jäseneksi kaupunginhallituksen tietotekniikkajaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti todeta, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Miriikka Laakkonen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Tuomas Kurttila (SDP) pyytää 17.3.2014 vapautusta kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 9.10.2013, 357 § Tuomas Kurttilan jäseneksi kaupunginhallituksen tietotekniikkajaostoon toimikaudeksi 2013 - 2014.



09.04.2014

Kj/4

Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi jäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Tietotekniikkajaosto  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 349

HEL 2013-015952 T 00 00 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen luottamustoimesta
2. valita Jouko Malisen uudeksi jäseneksi kaupunginhallituksen tietotekniikkajaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää todeta, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Miriikka Laakkonen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566





09.04.2014

Kj/4

---

Käsittely

31.03.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tarja Tenkula: Jouko Malinen

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/5

## § 101

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2013-010583 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Henrik Jaakkolalle vapautuksen kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Buttlerin Eija Loukoilan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Henrik Jaakkolan eronpyyntö
- 2 Henrik Jaakkolan eronpyyntö (verkkoon)

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Henrik Jaakkola (Vas.) pyytää 28.2.2014 vapautusta kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 25.9.2013, 293 § Henrik Jaakkolan varajäseneksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan toimikaudeksi 2013 - 2016. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.



09.04.2014

Kj/5

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Henrik Jaakkolan eronpyyntö
- 2 Henrik Jaakkolan eronpyyntö (verkkoon)

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 17.03.2014 § 289

HEL 2013-010583 T 00 00 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Henrik Jaakkolalle vapautuksen kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Buttlerin Eija Loukoilan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintosihteeri, puhelin: 310 36012

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



09.04.2014

Kj/5

---

anna.villeneuve(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

Kj/6

## § 102

### Sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen valinta

HEL 2013-001180 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti

1. myöntää Petri Alkiolle vapautuksen sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Tiusasen Tuula Kuusisen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäiseen jaostoon vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Harri Lindell: Pekka Tiusanen

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Petri Alkion eronpyyntö

#### Otteet

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Petri Alkiolle vapautuksen sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



09.04.2014

Kj/6

2. valita \_\_\_\_\_ Tuula Kuusisen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäiseen jaostoon vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Esittelijä

Petri Alkio (PS) pyytää 10.3.2014 vapautusta sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 16.1.2013 (asia 5) Petri Alkion Tuula Kuusisen henkilökohtaiseksi varajäseneksi sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäiseen jaostoon toimikaudeksi 2013 - 2016. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Petri Alkion eronpyyntö

## Otteet

**Ote**  
Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Sote-lautakunnan 1. jaosto  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 321

HEL 2013-001180 T 00 00 02

Päätös



09.04.2014

Kj/6

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Petri Alkiolle vapautuksen sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta
2. valita \_\_\_\_\_ Tuula Kuusisen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäiseen jaostoon vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/7

## § 103

### Kaupunginvaltuuston 12.3.2014, 82 § päätöksen muuttaminen

HEL 2014-002092 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa 12.3.2014 (82 §) tekemäänsä päätöstä siten, että Nina Huru valitaan Jussi Halla-ahon uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallituksen konsernijaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto päätti 12.3.2014 (82 §) valita Mika Raatikaisen Jussi Halla-ahon uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi konsernijaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 2 a §:n mukaan konsernijaoston jäsenet ja varajäsenet valitaan kaupunginhallituksen jäsenistä ja varajäsenistä. Mika Raatikainen ei ole kaupunginhallituksen jäsen tai varajäsen, joten kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566





09.04.2014

Kj/7

## Otteet

### Ote

Päätöksessä mainitut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Taloushallintopalvelu-liikelaitos

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 323

HEL 2014-002092 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 12.3.2014 (82 §) tekemäänsä päätöstä siten, että Nina Huru valitaan Jussi Halla-ahon uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallituksen konsernijaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

24.02.2014 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

### Lisätiedot

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

Kaupunginvaltuusto 12.03.2014 § 82

HEL 2014-002092 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti

1. myöntää Belle Selene Xialle vapautuksen kaupunginhallituksen konsernijaoston varajäsenen luottamustoimesta

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



09.04.2014

Kj/7

2. valita Mika Raatikaisen Jussi Halla-ahon uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallituksen konsernijaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/8

## § 104

### Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimus (Länsisatama, tontit 5130/1, 5131/1 ja 5132/1)

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

Tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskevan liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

Tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset.

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä seuraavat toivomusponnet:

1. Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli. (Osku Pajamäki)
2. Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että



nuorisosasiankeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen  
nimittämiseen Elmu-työryhmään.(Laura Kolbe)

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Sami Muttilainen valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että se osoittaa tilat Elävänmusiikin yhdistykselle Elmu ry:lle Konepajahalliin sen esittämän suunnitelman mukaisesti ennen kuin esisopimus hyväksytään.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Sami Muttilaisen palautusehdotus hyväksytty.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Palautusesitys; Valtuusto palauttaa esisopimuksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että se osoittaa tilat Elävänmusiikin yhdistykselle Elmu ry:lle Konepajahalliin sen esittämän suunnitelman mukaisesti ennen kuin esisopimus hyväksytään.

Jaa-äännet: 71

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom,



Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 10

Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 2

Jape Lovén, Tuomo Valokainen

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli ehdotettu hyväksyttäväksi seuraavat neljä toivomuspontta:

Valtuutettu Osku Pajamäki oli valtuutettu Paavo Arhinmäen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli.

Valtuutettu Pia Pakarinen oli valtuutettu Matti Niirasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle löydetään nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat viimeistään ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Valtuutettu Laura Kolbe oli valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että nuorisoesiintymiskeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen nimittämiseen Elmu-työryhmään.



Valtuutettu Tuomas Rantanen oli valtuutettu Jape Lovénin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että Elmun tilahankkeen jatkoselvityksissä tutkitaan Konepaja-vaihtoehdon kohdalla myös mahdollisuutta toteuttaa hanke Kaapelitehtaan mallin mukaisesti. Silloin kaupunki perustaisi kiinteistöyhtiö Konepajan, joka huolehtisi koko Konepajakiinteistön ylläpidosta, kehittämisestä ja edelleen vuokraamisesta. Elmu olisi tämän yhtiön päävuokralainen, mutta maksaisi Konepajahallin osalta vuokraa vain todellisen konserttikäytön mukaan. Kiinteistöyhtiö taas huolehtisi myös muiden kuin Elmulle tulevien tilojen vuokrauksen ohella konserttihallin kaupallisesta ulosvuokrauksesta, mikä nostaisi konserttihallin käyttöastetta ja tuottoja.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan äänestysjärjestyksen: Toivomusponsien hyväksymisestä äänestetään erikseen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Osku Pajamäen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

## 2 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle voidaan mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat, ensisijaisena kohteena Telakkarannan Konepajahalli  
EI-ehdotus: Vastustaa

## Jaa-äännet: 58

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi



Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 23

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla

Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Pia Pakarisen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että Elävän Musiikin yhdistykselle löydetään nykyiset tilat korvaavat, asianmukaiset toimintatilat viimeistään ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 28

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso

Tyhjä: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson,



Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Laura Kolben ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että nuorisoesiintymäkeskukselle annetaan mahdollisuus jäsenen nimittämiseen Elmu-työryhmään.

Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 77

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 3

Seppo Kanerva, Harri Lindell, Wille Rydman





Poissa: 5

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Anniina Palm, Jan Vapaavuori

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

5 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että Elmun tilahankkeen jatkoselvityksissä tutkitaan Konepaja-vaihtoehdon kohdalla myös mahdollisuutta toteuttaa hanke Kaapelitehtaan mallin mukaisesti. Silloin kaupunki perustaisi kiinteistöyhtiö Konepajan, joka huolehtisi koko Konepajakiinteistön ylläpidosta, kehittämisestä ja edelleen vuokraamisesta. Elmu olisi tämän yhtiön päävuokralainen, mutta maksaisi Konepajahallin osalta vuokraa vain todellisen konserttikäytön mukaan. Kiinteistöyhtiö taas huolehtisi myös muiden kuin Elmulle tulevien tilojen vuokrauksen ohella konserttihallin kaupallisesta ulosvuokrauksesta, mikä nostaisi konserttihallin käyttöastetta ja tuottoja.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 41

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Elina Moisio, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Ville Ylikahri

Tyhjä: 40

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Dan Koivulaakso, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Päivi Storgård, Ulla-Marja Urho, Anna Vuorjoki



Poissa: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Osku Pajamäen ja valtuutettu Laura Kolben ehdottamat toivomusponnet.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäyttösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

## Otteet

### Ote

Skanska Talonrakennus Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hietalahden ns. Telakkarannan aluetta on tarkoitus kehittää korkeatasoisena merellisenä asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluiden alueena. Alueelle on tarkoituksen saavuttamiseksi laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12100.

Skanska ja Helsingin kaupunki ovat päässeet neuvottelutulokseen kiinteistökaupan esisopimuksesta, joka koskee asemakaavamuutoksella muodostettavia uusia asunto- ym. tontteja. Esisopimuksen tarkoituksena on sopia asemakaavamuutoksen toteuttamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja sopimusjärjestelyistä. Esisopimuksella määitellään myös ne keskeiset periaatteet ja ehdot, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi



kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Esisopimuksen kohteena olevat tontit myydään vaiheittain Skanskalle tai sen perustamille yhtiöille käypään markkinahintaan. Niiden yhteenlaskettu kauppahinta muodostuu sopimusehtojen mukaan vähintään noin 36 miljoonaksi euroksi. Tontit tulee esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi kymmenen vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta edellyttäen, että esisopimuksessa mainitut edellytykset täyttyvät.

Kaupunki omistaa alueen pohjoisimman osan (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee nk. Nosturi-rakennus. Nosturi-rakennuksessa toimii kaupungin kanssa tehdyn huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä "Elmu"). Asemakaavamuutoksessa Nosturin alueelle osoitettujen uusien tonttien rakentaminen edellyttää vanhan Nosturi-rakennuksen purkamista, ja siksi Elmun toimintojen siirtämistä korvaaviin tiloihin.

Kaupunginjohtaja päätti johtajistossa 19.2.2014 asettaa työryhmän selvittämään tilavaihtoehtoja Elmun toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Kaupunginhallituksen toimeenpanopäätöksessä on vastaavasti tarkoitus kehottaa kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan Elmun kanssa korvaavan tilan osoittamiseksi yhdistykselle ja vastaavasti päättämään Nosturi-rakennuksen nykyinen huoneenvuokravuokrasopimus viimeistään sen nykyisen vuokra-ajan päättyessä.

## Esittelijä

Telakkarannan alue sekä alueen maanomistus ja -hallintasuhteet pääpiirteissään

Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen sijoittuu tällä hetkellä pääasiassa telakka- ja teollisuuskäytössä oleva nk. Telakkarannan alue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Skanskan omistamasta tontista 20176/17, jonka Skanska on 20.12.2012 ostanut Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesältä (jäljempänä "konkurssipesä"). Tontilla on useita vanhoja punatiilisiä rakennuksia, joista suurin ja kaupunkikuvallisesti merkittävin on nk. konepajarakennus (noin 4 400 k-m<sup>2</sup>) vuodelta 1916.



Pääosa kaupungin omistamasta Telakkarannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle (jäljempänä "STX") toistaiseksi kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Sopimuksen ehtojen mukaan kaupungilla on sopimuksen estämättä oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoisen ja vetovoimaisen toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten.

Alueen pohjoisin osa (ns. Nosturin alue), jolla sijaitsee Nosturirakennus, on kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa. Tällä hetkellä Nosturirakennuksessa toimii 31.12.2019 voimassa olevan huoneenvuokrasopimuksen perusteella Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry (jäljempänä "Elmu").

Kaupunki ja konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus vahvisti vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) että konkurssipesällä olevan alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus, jonka keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se aikanaan on luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaiseen kaava-alueeseen.

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä, ja pääosa kaavaehdotuksen alueelle sijoittuvista rakennuksista on tyhjillään. Sijainniltaan keskeisesti meren ääreen sijoittuvan alueen kehittämiselle on suuri tarve.

Havainnekartta alueen nykytilanteesta (Skanska omistaa nykyisin tontin 20176/17) on liitteenä 2.

#### Asemakaavan muutosehdotus nro 12100

Skanskalle on liitteenä olevasta päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin varattu pinta-alaltaan noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruinen tällä hetkellä STX Finland Oy:lle vuokrattu alue. Varauksen tarkoituksena on ollut yhteistyössä Skanskan kanssa kehittää telakkakäytöstä vapautuneita tonttia 20176/17 ja STX Finland Oy:lle vuokrattua kaupungin omistamaa saman korttelin tontin nro 20 osa-aluetta korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi siellä sijaitsevan rakennuskannan suojelutavoitteet huomioon ottaen.

Varauspäätös on liitteenä 3.



Skanska on varauspäätöksen ehtojen mukaisesti järjestänyt kaavoituksen pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Asemakaavan muutosehdotus perustuu keskeisiltä osin voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Sijainniltaan erinomainen noin 4,4 hehtaarin suuruinen kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Toteutuessaan asemakaavan muutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on sijoitettu neljä tonttia, joista kaksi, 5130/1 ja 5131/1 sijoittuvat kokonaan kaupungin omistamalle maalle ja kolmas, 5132/1, osittain kaupungin ja osittain Skanskan omistamalle maalle. Neljäs tontti, 5133/1, on Skanskan omistama ja sillä sijaitsee mm. telakan vanha konepajarakennus.

Tontit 5130/1 ja 5131/1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Ensin mainitun rakennusoikeus on yhteensä 8 100 k-m<sup>2</sup>, josta 7 500 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 600 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Jälkimmäisen rakennusoikeus on 10 000 k-m<sup>2</sup>, josta 9 200 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 800 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa.

Tontti 5132/1 on kaavamerkinnällä KTYA/s osoitettu liike- ja toimitilarakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Sopimusalueeseen sisältyvän määräälan rakennusoikeus on yhteensä 3 270 k-m<sup>2</sup>, josta 2 550 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja 250 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Määräälan rakennusoikeudesta 470 k-m<sup>2</sup> sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12100 on liitteenä 4.



## Maankäyttösopimus ja sopimus vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta

Kaava-alue muodostuu mm. Skanskan omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17. Koska tontin arvo nousee asemakaavamuutoksen myötä merkittävästi, yhtiön kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan Skanska suorittaa kaupungille osuutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin yhteensä 393 900 euroa.

Summasta 166 700 euroa suoritetaan siten, että yhtiö luovuttaa kaupungille tontin 20176/17 kaupan myötä yhtiölle siirtyneen kaupunkiin kohdistuvan ns. vakaasta hallintaoikeudesta johtuvan perusteeltaan ja määrältään riidanalaisen saatavan sekä samalla sitoutuu olemaan esittämättä kaupunkia kohtaan mitään edellä mainittuun saatavaan tai vakaaseen hallintaoikeuteen liittyviä vaatimuksia, samoin kaikin tavoin myötävaikuttamaan siihen, että vakaa hallintaoikeus lakkautetaan.

Loput 227 200 euroa korvauksesta suoritetaan siten, että Skanska luovuttaa kaupungille erillisellä luovutuskirjalla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tontista 17 noin 2 272 m<sup>2</sup>:n suuruisen asemamuutoksessa pääosin yleisiksi katualueiksi osoitetun määrään.

Sekä maankäyttösopimus että erillinen sopimus vakaan hallintaoikeuden lakkauttamisesta on osapuolten kesken allekirjoituksin hyväksytty. Maankäyttösopimus on liitteenä 5.

## STX:n maanvuokrasopimuksen siirto siihen liittyvine velvoitteineen

Kaupungin ja Skanskan välisten ehdotettavan esisopimuksen mukaisten kiinteistöjärjestelyjen yhtenä lähtökohtana on, että STX:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyy 30.6.2014 mennessä Skanskalle ja Skanska vastaa maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään viimeistään kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamisen yhteydessä.

## Neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki on neuvotellut Skanskan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka tarkoituksena on sopia alueen asemakaavaehdotuksen mukaisen toteuttamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja sopimusjärjestelyistä sekä keskeisistä periaatteista ja



ehdoista, joiden pohjalta lopulliset luovutus- ym. sopimukset tullaan laatimaan.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee liitekartasta ilmeneviä kaupungin omistamista alueista muodostettavia asemakaavan muutosehdotuksen mukaisia suunniteltuja tontteja (AK-tontit 5130/1 ja 5131/1 sekä määräala KTYA / s-tontista 5132/1) vastaavia määräaloja.

Myytäviksi tarkoitettujen tonttien ja määräalan rakennusoikeus on yhteensä 21 370 k-m<sup>2</sup>, josta noin 19 250 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja noin 2 120 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. Noin 470 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kartta esisopimuksen mukaan luovutettavista määräaloista on liitteenä 6.

#### Kiinteistökauppoja koskevat yleiset edellytykset

Esisopimuksessa on sovittu ne kiinteistökauppojen tekemiselle asetetut edellytykset, joiden täytyessä kaupunki ja Skanska tekevät tarvittavat kiinteistökaupat yhdessä neuvotelluin sekä kaupungin toimivaltaisen viranomaisen hyväksymin ehdoin. Kauppojen ehdot perustuvat tällöin esisopimukseen sekä kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamiin ehtoihin.

Kaikkien tonttien osalta kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 12100 tulee voimaan kortteleiden 5132, 5131 ja 5130 osalta sisällöltään olennaisin osin kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymän kaavamuutosehdotuksen mukaisena.

Lisäksi edellytetään, että Skanska hankkii Telakkarannan alueeseen kohdistuvan STX:n vuokraoikeuden rakennuksineen tai ottaa muutoin vastattavakseen kaikista po. vuokraoikeuden mukaisista vastuista ja velvoitteista.

Järjestelyn edellytyksenä olleet maankäyttösopimus ja vakaan hallinto-oikeuden lakkauttamista koskevat sopimukset on jo allekirjoitettu.

Tonttien luovuttamisen ja rakentamisen vaihteisuus ja kauppahintojen maksamisen määräajat

Kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamien Telakkarannan alueen tonttien rakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain kaakosta luoteeseen. Kartta luovutettavista osa-alueista A, B1, B2 on liitteenä.

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



## Alue A

Ensin luovutettaisiin määräala KTYA / s -tontista 5132/1, osa-alue A. Määräalan rakennusoikeus on yhteensä noin 3 270 k-m<sup>2</sup>, josta noin 2 550 k-m<sup>2</sup> on asuntokerrosalaa ja noin 250 k-m<sup>2</sup> liike-, ravintola-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi varattavaa kerrosalaa. 470 k-m<sup>2</sup> määräalan rakennusoikeudesta sijoittuu suojeltuun rakennukseen.

Kauppa tehtäisiin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Määräalan kauppahinta edellytetään maksettavan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

## Alueet B1, B2 ja C

Toinen kauppa, jolla luovutettaisiin AK-tontit 5130/1 ja 5131/1, osa-alueet B1, B2 ja C, tehtäisiin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Nosturi-rakennus on siirtynyt kaupungin vapaaseen hallintaan, kuitenkin aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman.

AK-tontti 5131/1 on jaettu kahteen hankekokonaisuuteen, osa-alueet B1 ja B2, liitekartan 2 osoittamalla tavalla.

## Omistusoikeuden siirtyminen ja kauppahinnan maksaminen

AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinta eräännyy maksettavaksi, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluessa AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Viimeisen AK-tontin 5130/1 kauppahinta tulisi maksaa, kun tontilla ryhdytään varsinaiseen talonrakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, mutta kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppahinnan suorittamisesta.

Edellä kuvattu menettely on tarpeen, jotta Skanska saisi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tontteja palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämän omistus- ja hallintaoikeuden tontteihin. Tarvittaessa kaupunki vuokraisi lisäksi pysäköintilaitosten toteuttamisen edellyttämät kadunalaiset määräalat kiinteistökauppojen yhteydessä esisopimuksen kohdasta 5.2. ilmenevällä tavalla.

Kaupungin asema turvattaisiin AK-tontin 5131/1 osa-alueeseen B2 sekä AK-tonttiin 5130/1 parhaalle etusijalle vahvistettavilla kiinnityksillä mainittujen tonttien kauppahintojen maksamisen vakuudeksi.





Vaihtoehtoisesti AK-tontin 5131/1 osa-alueen B1 ja osa-alueen B2 sekä AK-tontin 5130/1 kauppakirjat voitaisiin tehdä ja allekirjoittaa vaiheittain edellä kuvattujen maksupostien mukaisessa aikataulussa, jolloin kaupan kohteena olevaa osa-aluetta tai tonttia koskeva kauppahinta maksettaisiin ja omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi kaupanteossa.

#### Tonttien valmistumisen määräajat

Telakkarannan alueen tontit tulee esisopimuksen ehtojen mukaan rakentaa kokonaisuudessaan valmiiksi viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen nro 12100 lainvoimaistumisesta edellyttäen, että Nosturi-rakennus siirtyy kaupungin välittömään hallintaan viimeistään kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Mikäli Nosturi-rakennuksen vapautuminen tästä viivästyy, valmistumisajankohtaa siirrettäisiin viivästystä vastaavalla määrällä.

Aikataulu on pyritty asettamaan ottaen huomioon, että maantieteellisesti rajatulle ja arvokkaalle alueelle rakennetaan suuri määrä korkeatasoisia omistusasuntoja. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tulee varata riittävästi aikaa, sillä Telakkarannan alueella edellytetään pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteitä sekä rakennusten purkutoimenpiteitä (Nosturirakennus).

Perustellusta syystä olisi mahdollista myöntää edellä mainittuihin kiinteistökauppojen kauppahinnan maksamisen ja tonttien valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan.

Edellä mainittua ehtoa voidaan esittelijän mielestä pitää hyväksyttävänä, koska näin koko Telakkarannan alueen tonttien toteuttamiseen saadaan tarvittavaa liikkumavaraa. Tämä on myös kaupungin edun mukaista, sillä kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli niille toteutettavien asuntojen keskimääräinen myyntihinta ylittää tietyt raja-arvot.

#### Tonttien kauppahinnan määräytyminen ja kauppahinta

Tonttien hinnoittelu on määritelty kaksijakoiseksi, vähimmäishintaan ja mahdolliseen lisäkauppahintaan. Tonttien kiinteät vähimmäismyyntihinnat perustuvat käypiin mutta maltillisiin markkinahintoihin, jotka on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antamalla arviolausunnolla. Koska toteutusaikataulu on kuitenkin varsin pitkä, alueella tapahtuva mahdollinen tonttimaan arvon kohoaminen, suhdannevaihtelut sekä niiden asuntojen hintoihin heijastuvat



vaikutukset on pyritty huomioimaan määrittelemällä tonteille tietty mahdollisesti perittävä lisäkauppahinta.

Edellä mainitun perusteella tonttien kauppahintaneuvotteluissa on päädytty seuraaviin hintoihin:

Suunnitellun KTYA / s-tontin 5132/1 osasta (alue A) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 600 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 7 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueesta B1 (alue B1) sekä osa-alueesta B2 (alue B2) muodostettavien tonttien asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin suunnitellun AK-tontin 5131/1 osa-alueista B1 (alue B1) sekä B2 (alue B2) muodostettaville tonteille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Suunnitellusta AK-tontista 5130/1 (alue C) muodostettavan tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on 1 800 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Lisäkauppahintaa perittäisiin 25 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa / as-m<sup>2</sup>.

Myytäville tonteille (alueet A, B1, B2 ja C) toteutettavan liike-, hotelli- ja toimistorakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta on 800 euroa / k-m<sup>2</sup>, pois lukien KTYA / s-tontilla 5132/1 (alue A) sijaitseva suojeltava rakennus nro 11 (ns. Messinkivalimorakennus), jonka rakennusoikeuden hinta on 600 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Kunkin tontin vähimmäismyyntihinta määräytyy edellä mainituin tavoin määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan sekä tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään kunkin tontin kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden osalta. Mikäli lainvoimaisesta rakennusluvasta todettava rakennusoikeus ylittäisi kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden, kaupungilla olisi oikeus periä kauppahintaa myös ylityksen osalta. Kauppahintaa ei kuitenkaan perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.



Tonteille rakennettavat asunnot tulee esisopimuksen ehtojen mukaan tarjota ensisijaisesti kuluttajien ostettaviksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Skanska olisi lisäksi velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Näin hinnoitellen tonttien kauppahinnaksi muodostuu kokonaisuudessaan vähintään 35,74 milj. euroa.

#### Skanskan velvollisuudet, sopimussakko ja vakuus

Kaupungin ja Skanskan yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Telakkarannan alue laadultaan korkeatasoiseksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa pidetään lähtökohtana voittaneen kilpailuehdotuksen (Lundgaard & Tranberg) perusratkaisuja ja laatutasoa sekä sitä, että alueesta tulee elävä kaupunkitila ja alueen merellisyys hyödynnetään mahdollisimman hyvin.

Tonttien luovutusehtojen mukaan niille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranbergin voittaneesta kilpailuehdotuksesta ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa noudattaen.

Kaikki kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetut Telakkarannan alueen tontit on tarkoitus toteuttaa rakennuttajan (Skanska) kokonaisvastuuperiaatteella. Skanska on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaisuudessaan täysin valmiiksi esisopimuksen ja myöhemmin laadittavien kiinteistökauppojen kauppakirjojen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Yhtiön tulee myös kustannuksellaan hakea kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat ja suostumukset. Samoin yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista esisopimuksessa tarkoitetuista Telakkarannan alueen tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Sopimuksen toteutumisen varmistamiseksi kaupunki on sopimusehtojen perusteella oikeutettu saamaan mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa, mikäli yhtiö kieltäytyy esisopimuksen edellyttämien kiinteistökauppojen tekemisestä tai muuten rikkoo esisopimuksen



ehtoja. Lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavan sopimussakon määrä olisi 10 % kulloisestakin tontin kauppahinnasta.

Eräänä esisopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että Skanska luovuttaa esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Lisäksi edellytetyt tonttien kauppahinnan maksamisen vakuudeksi vahvistettavat kiinnitykset turvaavat kaupungin asemaa.

#### Ns. Saharakennuksen (rakennus nro 14) mahdollinen luovuttaminen

Esisopimuksessa lähdetään siitä, että kaupungilla olisi harkintansa mukaan oikeus edellyttää, että Skanska luovuttaa kohtuullisin ehdoin KTYA / s-tontilla 5132/1 sijaitsevan rakennuksen nro 14 (ns. Saharakennus) teknisestä arvosta kaupungin osoittamalle taholle, joka saneeraa rakennukseen tilat toimintaansa varten. Tällöin rakennusta varten muodostettaisiin oma tarkoituksenmukainen tontti, jonka kaupunki vuokraisi erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen luovutuksensaajalle. Mikäli kaupunki ei olisi 31.12.2015 mennessä osoittanut rakennukselle käyttäjää, voisi Skanska menetellä rakennuksen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Tällöin kaupunki vuokraisi rakennusta varten muodostettavan oman tontin Skanskalle tai sen määräämälle erikseen sovittavin ehdoin.

Mainittuun rakennukseen on kaavailtu sijoitettavan kaupungin merellisyyttä korostavaa toimintaa, mahdollisesti esimerkiksi Helsingin merellisyyteen ja merelliseen historiaan liittyviä näyttelytiloja sekä kahvilatiloja. Ulkopuolinen kiinnostus mainittua rakennusta kohtaan tullaan jatkossa selvittämään.

#### Pilaantuneen maaperän puhdistamis- ja rakennusten purkamisvastuut

Skanska vastaa kustannuksellaan pilaantuneen maaperän ja tarvittavissa määrin sedimenttienkunnostamisesta esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä omistamillaan alueilla sekä STX:n maanvuokraoikeuden mukaisella vuokra-alueella vuokraoikeuden ostaessaan.

Skanskan edellytetään talonrakentamisen yhteydessä kunnostavan esisopimusalueella pilaantuneeksi todetun maaperän viranomaispäätösten edellyttämin tavoin myös siltä osin, kuin se muutoin kuuluisi kaupungin puhdistusvastuulle. Kaupunki korvaa Skanskalle tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kulut kaupungin tavanomaisesti noudattaman käytännön mukaisesti.



Skanska vastaa lisäksi kustannuksellaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevien tonttien alueella ja niiden maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista, ja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ne uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Skanska vastaa edellä mainituista myös siltä osin kuin ne sijoittuvat yleisille alueille tai muille alueille, jotka kuuluvat Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle.

Kaupungin ja Skanskan puhdistus- ja purkuvastuulle tulevat alueet on määriteltä kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa 5.

Skanskalla on kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella oikeus hakea Nosturi-rakennuksen purkulupaa. Rakennuksen purkuoikeuden Skanska saisi, kun AK-tontin 5131/1 osa-alueen B2 kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kaupunki on luovuttanut kaupanteon yhteydessä tai mahdollisimman pian erikseen tehtävin sopimuksin rakennuksen korvauksetta Skanskalle tai sen määräämälle purkamista varten.

Kaupunki ja Skanska jakavat Nosturi-rakennuksen purkukustannukset sen mukaan, kumman puhdistus- ja purkuvastuulle kuuluvalla alueella ne kohdistuvat.

#### Esisopimuksen voimassaolosta

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes siinä tarkemmin kuvattuja järjestelyjä koskevat sitovat sopimukset on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2021 asti, ellei esisopimuksessa mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä esisopimus kokonaan tai osittain päättymään ennen mainittua määräaika, mikäli Skanska olennaisesti rikkoo esisopimuksen ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään. Tarkemmin esisopimuksen voimassaolosta ja siirtokelpoisuudesta on mainittu sopimuksen kohdassa 6.

#### Nosturi-rakennuksen merkitys esisopimuksen mukaisten kiinteistökauppojen toteuttamiselle

Asemakaavamuutoksen mukaisten AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 rakentaminen edellyttää Nosturi-rakennuksen purkamista, koska sen paikalle on kaavaehdotuksessa osoitettu merkittävä määrä, yli 18 000 k-m<sup>2</sup> asunto- ym. kerrosalaa.

Esisopimuksessa lähdetään nykyisen Nosturirakennuksen huoneenvuokrasopimuksen päättymisaika 31.12.2019 huomioon ottaen



siitä, että mikäli Nosturirakennus ei ole 31.3.2020 mennessä siirtynyt kaupungin vapaaseen omistajahallintaan, ja ellei osapuolten välillä toisin sovita, raukeaa esisopimus AK-tonttien 5130/1 ja 5131/1 osalta.

Silloin kaupungille syntyisi näiden tonttien osalta oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla, eikä osapuolilla olisi oikeutta vaatia toisiltaan korvauksia. Mainitussa tilanteessa kaupunki olisi velvollinen erikseen tehtävällä varauspäätöksellä varaamaan Skanskalle myöhemmin yksilöitävän asuinkerrostalotontin / -tontit (AK) esisopimuksessa tarkemmin mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Kun pyritään näidenkin tonttien osalta esisopimuksen toteutumiseen siinä tarkoitetuvin tavoin ja aikataulussa, Nosturi-rakennuksessa huoneenvuokrasopimuksen perusteella toimivalle Elmulle on tarpeen osoittaa korvaavat tilat.

Ratkaisuun Elmun tilojen korvaamiseksi tulee pyrkiä Elmun kanssa neuvotellen ensisijaisesti niin, että Nosturi-rakennus voidaan vapauttaa yhdistyksen käytöstä 31.12.2017 mennessä, ja joka tapauksessa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019.

Jotta ratkaisuun korvaavien tilojen osoittamiseksi päästäisiin, kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 19.2.2014 asettaa työryhmän selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioon ottaen taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun toimintaedellytysten säilymisen. Asetetun työryhmän tulee selvityksen yhteydessä arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Tarkasteltavina vaihtoehtoina tulee tutkia mm. Telakkarannan konepajakiinteistö, Jätkäsaaren Bunkkeri, Suvilahden vanha teräskaasukello ja muut mahdollisesti esille nousevat tilaratkaisut. Selvitys tulee laatia kuluvan vuoden loppuun mennessä siten, että asiaa koskevat päätökset voidaan tehdä ennen po. esisopimuksen toteuttamista.

Siinä tapauksessa, että työryhmä työssään päätyy ratkaisuun, joka ei merkitse Elmun toimintojen sijoittamista konepajarakennukseen, eikä kaupunki näin ollen päättää ostaa konepajatonttia rakennuksineen Skanskalta, konepajatontin käyttötarkoitusta koskevia asemakaavamääräyksiä voidaan tarkastella uudelleen ottaen silloin huomioon kaupunkisuunnitteluviraston sen osalta lautakunnalle tekemän esityksen.



Työryhmän asettamispäätös on liitteenä 7.

## Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen esisopimukseksi, kaupunginhallitus tulee tekemään seuraavan täytäntöönpanopäätöksen:

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistölautakuntaa jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on saavuttaa yhdistyksen kanssa yksimielisyys sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista Nosturi-rakennuksessa korvaaviin tiloihin jo 31.12.2017 mennessä. Tämä mahdollistaisi Telakkarannan alueen kehittämisen uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Joka tapauksessa ratkaisu asiassa tulee saavuttaa viimeistään siihen mennessä, kun nykyinen huoneenvuokrasopimus 31.12.2019 päättyy.

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistölautakuntaa joka tapauksessa Elmun huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 olemaan jatkamatta sopimusta, jotta kyseiset tilat saadaan tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti kaupungin vapaaseen hallintaan.

### Esittelijä

Kaupunginhallitus

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäytösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

### Otteet

#### Ote

Skanska Talonrakennus Oy

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

### Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alvno

F102012566



09.04.2014

Kaj/8

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 353

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

Tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskevan liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

Tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset.

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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





Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 63

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräälaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päätti tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuotos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykymuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Käsittely

06.02.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi E kohta seuraavasti:

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykymuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.



09.04.2014

Kaj/8

23.01.2014 Pöydälle

09.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/9

## § 105

### Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2012-006964 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 5.4.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskolan perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Munksnäs\_högstadie\_perusparannus\_HS\_5.4.3013

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankkeen lähtökohtina ovat Munkkiniemen ruotsinkielisen yläasteen sisäilmassa todetut puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet. Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa perusparannusta.

Rakennuksessa on yksi asunto, jonka koko pienenee peruskorjauksen yhteydessä. Se säilyy asuinkäytössä.

Rakennuksen pihalla oleva kellarirakennus kunnostetaan hankkeessa. Tila on muutettu harrastus- ja vapaa-ajantiloiksi vuonna 1951.

#### Esittelijä

Munksnäs högstadieskola on yksi Helsingin viidestä ruotsinkielisestä yläasteesta. Koulussa annetaan ruotsinkielistä perusopetusta luokka-asteilla 7 - 9. Oppilaita on tällä hetkellä 191, opettajia 25 ja muuta



henkilökuntaa 15 henkilöä. Koulurakennuksen oppilaskapasiteetti on 237 vähimmäisoppilaspaikkaa.

#### Yleistä hankkeesta

Rakennuksen pinta-ala on 5 733 brm<sup>2</sup>. Koulun tontti on pinta-alaltaan 6 790m<sup>2</sup>. Munksnäs högstadieskola koostuu monesta eri-ikäisestä, toisiinsa liittyvästä osasta. Se on rakennettu vuosien 1949 - 1966 aikana, eikä rakennuksessa ole aiemmin tehty varsinaista perusparannusta.

Kohteesta on teetetty kosteus- ja rakennetekniset tutkimukset ja selvitys Dafoleum-valuasfaltin vaikutuksesta sisäilman laatuun ja korjausratkaisuihin sekä haitta-ainetutkimukset ja lämpövuotokuvaus. Näissä esille tulleet epäkohdat ja toimenpidesuositukset on suunnitelmassa otettu huomioon. Rakennuksen sisäilmaolosuhteita parannetaan. Haitta-ainepitoiset materiaalit poistetaan ja kosteusvauriot korjataan. Koneellinen ilmanvaihto uusitaan. Rakennuksen vesikattoja uusitaan.

Perusparannuksessa koulu saa ajanmukaiset fysiikan, kemian, maantiedon ja biologian, tekstiilityön ja teknisen työn opetustilat. Opettajille ja oppilashuollolle toteutetaan riittävät ja nykyajan vaatimuksia vastaavat työtilat sekä oppilaiden pukuhuone- ja wc-tiloja ajanmukaistetaan. Lisäksi koulurakennuksen esteettömyyttä, käyttöturvallisuutta ja pihan toiminnallisuutta parannetaan.

#### Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10,45 milj. euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2012 hintatasossa, josta koulun osuus on 10 220 000 euroa, asunnon osuus 60 000 euroa ja erillisen kellaritilan osuus 170 000 euroa.

#### Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 694 440,64 euroa vuodessa eli 58 112 euroa kuukaudessa eli 10,12 euroa neliömetriltä kuukaudessa (pääomavuokra 7,20 euroa/kk ja ylläpitovuokra 2,92 euroa/kk). Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalveluiden laskeman arvion mukaan koulun tuleva vuokra on 1 030 188 euroa vuodessa eli 85 849 euroa kuukaudessa eli 19,79 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on 16,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 2,98 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

#### Arvioitu väistötilakustannus

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto">http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alvnro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	---



Rakennustyö toteutetaan yhdessä vaiheessa. Väistötiloiksi esitetään Munkkiniemen alueelle, Kivitorpan kentälle, sijoitettavaa viipalerakennusta (koulun tilantarve on 15 opetustilaa, aineopetusluokat, hallinto, opettajat, oppilashuolto ja wc-tilat) 17 kuukauden ajaksi.

Opetusvirasto maksaa vuokraa väistötiloista tilakeskukselle. Väistötiloista peritään hankkeen ajan saman suuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on merkitty vuoden 2014 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2014–2023 yhteensä 10,45 milj. euron suuruisena toteuttavaksi vuosina 2014–2016.

Rakentamisen suunnitellaan alkavan syyskuussa 2015 ja työn valmistuvan joulukuussa 2016. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta sekä tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Munksnäs\_högstadie\_perusparannus\_HS\_5.4.3013

#### Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Rakennusvirasto

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 328

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös



Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.5.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskola perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 14.11.2013 § 560

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Kiinteistökartta F4 T2, Solnantie 18 - 20

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 9.9.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskolanin rakennuttamistarjouksen Rat 1-13-34 arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 190 500 euroa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan Munksnäs högstadieskolanin rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

05.09.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813  
kari.pehkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.06.2013 § 136

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



HEL 2012-006964 T 10 06 00

**Päätös**

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolan 5.4.2013 päivitetystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta on jo 5.6.2012 antanut puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolanin 20.4.2012 päivätystä hankesuunnitelmasta. Nyt päivitettyyn hankesuunnitelmaan on lisätty osa rakennuksen katon korjaustyötä, joka nostaa perusparannuksen verottomia kustannuksia 780 000 eurolla.

Lisäksi opetuslautakunta huomauttaa, että jo hyväksytyyn hankesuunnitelmaan lisätty kattoremontti on puhtaasti kunnossapidollinen toimenpide, eikä sen tulisi aiheuttaa opetusvirastolle tilakeskuksen esittämää vuokrankorotusta, joka on 29 676 euroa vuodessa 30 vuoden ajan.

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

**Esittelijä**

linjanjohtaja  
Niclas Grönholm

**Lisätiedot**

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





## § 106

### Vuokrausperusteet Arcada-säätiön ja Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n toimintaan liittyville tonteille (Hermannin, tontit 21677/5 ja 6)

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.



Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kopia asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijä**

Tontinvarauspäätökset

Arcada-säätiölle on varattu Hermannista asemakaavaehdotuksen nro 12223 mukainen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU) 21677/5 urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Samalla OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle on yhteisesti varattu kaavaehdotukseen sisältyvä toimitilarakennusten tontti (KTYO) 21677/6 Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.



## Asemakaavan muutosehdotus

Kortteliin laaditun asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 21677/5 on enintään kaksikerroksisten urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU II) ja sen rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Tontti 21677/6 on enintään kuusikerroksisten toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO VI) ja sen rakennusoikeus 12 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttien autopaidat on tarkoitus sijoittaa omille tonteille.

Pohjaolosuhteet alueella ovat erittäin vaativat. Tontit sijaitsevat maaperältään täytealueella, jossa saven päällä olevan täytekerroksen paksuus vaihtelee 4 - 20 metriin, minkä lisäksi täytön alapuolella on 15 - 20 metrin savikerros.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223 on liitteenä 1.

## Suunnitellut hankkeet

Arcada-säätiö tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Tontille 21677/5 rakennettavan liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta.

Tontin rakentamisen suunnitellaan alkavan arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta.

Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana, koska opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen.

Koska hankkeet ovat ajankohtaisia, tonteille tulee vahvistaa vuokrauserusteet.

## Vuokrauserusteet

Tonttien 21677/5 ja 6 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten, opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisten palvelutilojen osalta pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa. Tämä vastaa nykyhintatasossa noin 304 euron kerrosneliömetrin hintaa. Tontit rinnastuvat käyttötarkoitukseltaan yleisten rakennusten tontteihin, ja hinnoittelu vastaa niihin sovellettua.



Tontille 21677/6 mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa (noin 475 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1901), toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen osalta 20 euroa (noin 380 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1901) ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa (323 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1901).

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin, Arabianrannan ja Kalasataman Sörnäistenniemen alueen vuokraushinnat ja tonttikohtaiset ominaisuudet. Vuokraushinnassa on huomioitu alentavana tekijänä tonttien pohjarakennuskustannuksista syntyvät huomattavat kustannukset.

Tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra ehdotetaan perittäväksi toteutettavan kerrosalan mukaan.

Tonttien vuokrasta ehdotetaan perittäväksi 50 % rakentamisajalta, ensin rakennettavan tontin 21677/6 osalta kauintaan 31.12.2015 asti ja myöhemmin rakennettavaksi suunnitellun tontin 21677/5 osalta kauintaan 31.12.2017 saakka.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

#### Vuokra-aika

Tontit esitetään vuokrattavaksi alueella sovelletun vuokra-ajan kanssa yhteneväisesti 31.12.2075 saakka.

#### Osto-oikeus

Tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä. Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana



09.04.2014

Kaj/10

osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Osto-option sisällyttäminen vuokrasopimukseen tukee osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen myyntitulotavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 327

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavien ehtojen mukaisesti:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.



Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Käsittely



09.04.2014

Kaj/10

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 93

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan



muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoituksena on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle





nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 7 600 k-m<sup>2</sup>. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveysalan hoitosimulaatioluokat.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutosehdotus nro 12223 on kiinteistötoimen ja hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien 21677/5 ja 6 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen osalta noin 304 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.



Lisäksi tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen. Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä.

Arcadan ja Practicum sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Tontin 21677/6 rakentamisen aikataulu on kiireellinen, koska Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana. Opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen. Hankkeen ilmoituksen mukaan rakentaminen alkaa maanrakennus- ja perustamistöillä toukokuussa ja betonivalutöillä kesäkuussa 2014. Tontin 21677/5 rakentaminen alkaa arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta esittää vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/11

## § 107

### **Punavuoren erään vesialueen asemakaavan hyväksyminen ja Punavuoren, Eiran sekä Länsisataman katu- ym. alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12100, Telakkaranta)**

HEL 2011-003434 T 10 03 03

#### **Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialueen sekä kaupunginosan rajan, 6. kaupunginosan (Eira) katualueen ja kaupunginosan rajan sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 17 ja tontin nro 20 osan sekä katu- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12100 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 5130-5133.

#### **Käsittely**

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että madalletaan korkeaa rakentamista, turvataan suojellut rakennukset ja Elmun toiminta alueella sekä vähennetään rakennusoikeutta.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotus hyväksytty.

6 äänestys



JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Valtuusto palauttaa kaavaesityksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että madalletaan korkeaa rakentamista, turvataan suojellut rakennukset ja Elmun toiminta alueella sekä vähennetään rakennusoikeutta.

Jaa-äännet: 79

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 2

Yrjö Hakanen, Sami Muttilainen

Tyhjä: 1

Dan Koivulaakso

Poissa: 3

Zahra Abdulla, Eero Heinäluoma, Ilkka Taipale

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta päivätty 14 8 2012 muutettu 10 12 2013 päivitetty Kslkn 10 12 2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5  
Liite 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Telakkakadun varrella. Alue rajautuu Hietalahden altaaseen ja Mallaskadun pohjoislinjaan, Telakkakadun itäreunaan ja Munkkisaarenkadun eteläreunaan. Lännessä alue rajautuu Hietalahden vesialueeseen ja STX Europe -telakkaan. Alue kuuluu tällä hetkellä Länsisataman kaupunginosaan. Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä kaupunginosien rajoja muutetaan niin, että Telakkaranta siirtyy Punavuoren kaupunginosaan.

Alueen suunnittelusta on järjestetty kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kilpailun voittaneelta arkkitehtitoimistolta Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S on tilattu jatkosuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi.



Hietalahden vanhan telakan nk. Telakkarannan alueelle laadittu asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus mahdollistavat alueen muuttamisen asuin-, kulttuuri-, liike- ja toimitilakäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuusrakennukset suojellaan ja niihin sijoitetaan kulttuuri-, toimi- ja liiketiloja. Alueen merkittävin suojeltava rakennus konepajahalli voidaan muuttaa monipuolisesti kulttuuria ja viihdettä palvelevaksi kokonaisuudeksi. Vanhojen teollisuusrakennusten yhteyteen osittain vanhan puutyöpajarakennuksen päälle sijoittuu uusi liikerakennus, joka voidaan myös toteuttaa hotellina. Purettavien teollisuushallien paikalle alueen pohjoisosaan on suunniteltu kaksi uutta asuinkorttelia. Uudet rakennukset ovat 3–12-kerroksisia. Alueen pysäköinti on sijoitettu kannenalaisiin tiloihin. Rantalaituri liitetään osaksi seudullista rantareittiä.

Tavoitteena on mahdollistaa vahvan oman identiteetin omaava alue, jonka osatekijöinä ovat merellisyys, alueen teollisuushistoria ja korkeatasoinen arkkitehtuuri. Telakkarannasta suunnitellaan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Uusi korttelirakenne parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden yhteydet rantaan jatkamalla Punavuoresta johtavat kadut rantalaiturille asti.

## Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin teollisuus-, toimisto- ja satamakäyttöön varattua työpaikka-alueetta. Lisäksi korttelissa on lisämerkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ovat yleiskaavan periaatteiden mukaisia. Alueelta poistuu teollisuustoiminta ja se muutetaan asumisen, liiketoiminnan ja kulttuuri-, viihde- ym. palveluiden käyttöön.

Alueella on pääosin voimassa asemakaava nro 8418, jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Tontti 20176/17 eli vanhan Konepajan tontti Munkkisaarenkadun ja Telakkakadun kulmassa on Skanska Talonrakennus Oy:n omistuksessa. Tontin 20176/20 eli mm. nk. Nosturin ja puutyöpajan rakennukset sisältävän tontin omistaa Helsingin kaupunki. Siitä noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala on vuokrattu STX Finland Oy:lle. STX Finland Oy luopuu kyseisestä Telakkarannan asemakaava-alueeseen kohdistuvasta maanvuokraoikeudestaan. Nk. Nosturin tontilla on vuokralaisena Helsingin Elävän musiikin yhdistys Elmu r.y. , jolle tullaan järjestämään uudet tilat joko tästä korttelista tai muualta

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alvno

F102012566



laajenevan kantakaupungin alueelta. Skanska Talonrakennus Oy ja STX Finland Oy ovat tehneet esisopimuksen kyseisen vuokraoikeuden myymisestä Skanskalle.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Aluetta on suunniteltu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta esitettiin 11 mielipidettä, jotka on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon. Kaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville erityisesti vähentyneen rakennusoikeuden sekä korttelirakenteeseen liittyvien muutosten takia. Toisesta kaavaluonnoksesta esitettiin 13 mielipidettä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.9.–22.10.2012.

Ehdotuksesta on jätetty 7 muistutusta ja nähtävillä oloajan ulkopuolella on saapunut 3 kirjettä. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, rakennusvalvontavirasto, rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta, ympäristölautakunta, kulttuurikeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Satama -liikelaitos sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä Uudenmaan ELY-keskus).

Pelastuslautakunta ja Helsingin Energia -liikelaitos ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

#### Muistutukset ja kirjeet

Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt asiat ovat pääosin samoja kuin aiemmin mielipidekirjeissä esitetyt: rakentamisen liiallinen määrä ja erityisesti pohjoisimman asuinkorttelin korkeus, suunnitelman aiheuttama varjostus etenkin Telakanpuistikkoon nähden, riittämättömät asuinkortteleiden leikki- ja oleskelutilat, liikenne, ympäristöhaitat sekä tuuliselvityksen puuttuminen ja riittämätön varjotarkastelu. Lisäksi muistutettiin maankäyttösopimukseen, kaava-alueen rajaukseen, Elävän musiikin yhdistyksen toimintaan sekä viheralueisiin liittyen.

#### Lausunnot

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



Lausunnoissa katsottiin kaavaratkaisun liittyvän luontevasti Punavuoren korttelirakenteeseen ja katulinjoihin sekä luovan edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kantakaupungin vakiintuneesta kerrosluvusta poikkeavaa 12-kerroksista rakennusta pidettiin kuitenkin liian korkeana. Telakanpuustikon riittävästä auringonvalon saannista olisi varmistuttava. Lausunnoissa käsiteltiin ympäristökuormitusta erityisesti ilmanlaadun osalta.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että suojelutavoitteet on huomioitu vanhaa puusepänverstasta lukuun ottamatta hyvin. ELY-keskus pitää korkean ja suurikokoisen rakennusmassan sijoittamista entisen puutyöpajan päälle voimakkaasti telakan ympäristöä muuttavana toimenpiteenä ja esittää, että suunnittelussa tulisi etsiä vanhan telakan ominaispiirteitä ja rakennuksia paremmin huomioivia ratkaisuja.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että meluntorjunta on saatu ratkaistua tyydyttävästi. Ilmanlaadun osalta tilanne on hankalampi, koska vaikka typpidioksidipitoisuuden vuoden raja- ja ohjearvot alittuvat, vuosiohjarvo ylittyy. Mainitun ympäristökuormituksen takia alue ei sovellu parhaalla mahdollisella tavalla asumiseen.

Lisäksi lausunnoissa käsiteltiin julkista ja yksityistä ulkotilaa sekä niiden rajapintoja, ELMU ry:n tilajärjestelyjä, nostureiden suojelua, laiturialueen toimivuutta satamatoimintojen, yleisen jalankulun ja pelastustoimen kannalta sekä teknisen huollon vaatimia järjestelyjä.

#### Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Muistutukset ja kirjeet on otettu huomioon siten, että kaavaehdotuksesta on laadittu tarkennettu varjo- ja valoisuustarkastelu. Liikenteen sujuvuutta on tarkasteltu perusteellisemmin. Ilmanlaadusta sekä tuulisuudesta on laadittu tarkemmat selvitykset, joiden perusteella selostusta on täydennetty.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että ilmanlaatua, tuulisuutta ja varjostusta on selvitetty perusteellisemmin ja kaavaselostusta on täydennetty näiltä osin. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että ilmanvaihtoa koskevaa määräystä on tarkennettu seuraavaan muotoon: Asuinhuoneistoissa tulee olla suodattimilla varustettu keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon ilman sisäänotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä kadun päästölähteistä.

Lisäksi kaavan kustannukset on tarkistettu ja nostureiden kunnostus- ja ylläpitokustannuksista on pyydetty lisälausunto. Alueelle on laadittu





tonttien ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma. Korttelialueiden rajojen muutokset on tehty yhteistyössä rakennusviraston sekä tontin varaajan kanssa. Asemakaavaan on lisätty määräykset koskien parvekkeiden ja asuntojen suuntaamista, tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä sekä määräys koskien yhteiskäyttölaituria.

Lausunnoissa esiin tullutta 12-kerroksisen asuinrakennuksen korkeutta ja puutyöpajan päälle rakentamista ei ole muutettu. Ehdotus perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Suunnitelman kaupunkikuvallisena lähtökohtana ovat vaihtelevan korkuiset rakennukset, jotka toisaalta liittyvät alueen suojeltavien rakennusten toisaalta Punavuoren suurkortteleiden, Hernesaaren telakan sekä Länsisataman mittakaavaan. Alueen kaupunkikuvallisen dominantin muodostaa vanhan teollisuusrakennuksen (puutyöpajan) päälle rakennettava uudisrakennus. Kilpailun tuomaristo piti ehdotusta myönteisessä mielessä rohkeana. Rakennukset eivät olennaisesti vaikuta Telakanpuistikon varjoisuuteen.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2013 äänestyksen jälkeen muuttaa esittelijän ehdotuksesta poiketen asemakaavaehdotusta seuraavasti:

- Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitusta ”PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialue” muutetaan käyttötarkoitukseksi ”PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue.” Vastaava määräys muutetaan muotoon: ”Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa.”
- Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon: ”Tonttien autopaikkamääräykset: Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti: Asuinkerrostalot: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto, toimistot/hotellit: enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>, myymälät: enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>, Muut tilat: enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>, korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa. Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön.”



Lautakunnalle esitellyt ja sen hyväksymät muistutusten, kirjeiden, lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset ilmenevät kokonaisuudessaan liitteestä 2.

Muutokset eivät ole olennaisia, joten asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaavamerkinnän muuttaminen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen merkinnästä Y/s muotoon PYV/s vaikuttaa lähinnä siihen, minkä tahon hallinnoimaa toiminnan on ajateltu olevan. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta rakennuksen suojelutavoitteisiin eikä myöskään liikennejärjestelyihin tms. ympäristövaikutuksia. Skanska Oyj on tietoinen kaavamerkinnän muutoksesta ja on allekirjoittanut maankäyttösopimuksen. Elmu r.y:n kanssa on käynnissä sen vuokrasopimukseen liittyvät neuvottelut mutta kaavamerkinnän muutoksella ei ole vaikutusta myöskään tämän asian järjestämisen kannalta.

Elmu ry:n tilajärjestelyihin on kaupunkisuunnittelulautakunnan kehotuksen johdosta tavoiteltu ratkaisua. Tilajärjestelyt edellyttävät vielä kaavaehdotuksesta riippumattomia neuvotteluja kiinteistöviraston ja Elmu ry:n kesken. Elmu ry:n toiminnalle tutkitaan sijoitusvaihtoehtoja myös kaava-alueen ulkopuolella. Kaava mahdollistaa edelleen konepajan käytön kulttuurin monitoimisalina. Järjestelyjä koordinoimaan on perustettu erillinen työryhmä.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen 9.2.2004 vahvistamien maanpoliittisten periaatteiden mukaisia maankäyttösopimusneuvotteluja tontin 20176/17 omistajan kanssa. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 20.2.2014. Kaavan toteuttamiseen liittyy myös omistusjärjestelyitä, jotka niin ikään on käsitelty kiinteistölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi



- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5  
Liite 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Helsingin Satama -liikelaitos  
Kulttuurikeskus  
Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 352

HEL 2011-003434 T 10 03 03

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialueen sekä kaupunginosan rajan, 6. kaupunginosan (Eira) katualueen ja kaupunginosan rajan sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 17 ja tontin nro 20 osan sekä katu- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12100 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 5130-5133.

17.03.2014 Poistettiin

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

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

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 416

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841\_1, karttaruutu G2

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta. Lisäksi lautakunnan kokouksessa hyväksyttiin seuraavat muutokset:



Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi "PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:

"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>

Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Lautakunta päätti todeta, että konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin ja ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

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

## Käsittely

10.12.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Henrik Jaakkola: Päättöehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Kannattajat: Elina Moisio



Vastaehdotus:

Elina Moisio: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi

"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue."

Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:  
"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>

Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

samalla lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi

"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viiherakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta

koskeva määräys muutetaan muotoon:

"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:



Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:  
Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto  
Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>  
Myyvälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>  
Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>  
Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.  
Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön." samalla lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.  
Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Jaa-äännet: 4

Michael Berner, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava

Ei-äännet: 5

Henrik Jaakkola, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Moisio vastaehdotus voitti äänin 5-4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Päätösehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

EI-ehdotus: Esityksen mukaan

Jaa-äännet: 6

Michael Berner, Henrik Jaakkola, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3

Jape Lovén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0



09.04.2014

Kaj/11

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Jaakkolan vastaehdotus voitti äänin 6-3.

03.12.2013 Pöydälle

26.11.2013 Pöydälle

28.08.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

14.08.2012 Pöydälle

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

kirsi.rantama(a)hel.fi

Susanna Hantula, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254

susanna.hantula(a)hel.fi

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

anna.nervola(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 624

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman ja Punavuoren Telakkarannan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12100 seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 (277 §) lähettää Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566





rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on hajaantunut. Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta tontista 20176/17. Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä "Skanska") on tehnyt konkurssipesän kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten ostamisesta. Pääosa kaupungin omistamasta Telakanrannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen edellyttää Telakkanrannan alueen tarkastelemista kokonaisuutena ja sekä laajoja kiinteistö- ja muita järjestelyjä. Kaupunginhallitus on kesäkuussa 2010 varannut kaupungin omistuksessa olevat alueet pääosin Skanskalle kiinteistökehitystä varten. Nyt käsiteltävä kaavaehdotus perustuu kaupungin ja Skanskan yhteistyönä järjestettyyn kansainväliseen arkkitehtuurikutsukilpailuun. Kaavaehdotus on valmisteltu ns. kumppanuuskaavoitusmenettelynä eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen, Skanskan sekä muiden alueen keskeisten toimijoiden yhteistyönä.

Kaavaehdotuksen toteuttamisen edellyttämien kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle. Kaupungin ja Skanskan tavoitteena on sopia vaadittavien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella, joka saatetaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Lopullisesti sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (jäljempänä "Elmu") toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien



kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia.

Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomion. Kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että kaavamuutos edellyttäneen maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavamuutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäytösopimus tehty.

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen.

Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi. Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>, joista suurin on kaava-alueen eteläosaan sijoittuva konepajarakennus.

Kiinteistölautakunta pitää kaavaehdotuksessa asetettuja maankäytöllisiä ja toiminnallisia tavoitteita perusteltuina ja alueen maankäytön tehostamista tarkoituksenmukaisena. Kaavan toteuttamisesta kaupungille todennäköisesti tulevat erittäin korkeat kustannukset huomioiden kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, ettei kaavaehdotuksessa osoitettua liike-/toimitila-/asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksen jatkosuunnittelussa vähennetä.

#### Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 ha suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosassa. Kaava-alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17.



Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitsevassa kaupungin omistamassa rakennuksessa (Nosturi) toimii vuonna 1999 solmitun huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Elmu.

Hietasaaren telakan alue on ollut telakkakäytössä vuodesta 1864 alkaen. Alue on luovutettu vuonna 1895 AB Sandvikens Skeppsdocka och Mekaniska Verkstaden nimiselle yhtiölle, joka sulautui vuonna 1938 Wärtsilään. Samalla alueen hallinta siirtyi Wärtsilälle. Alueen hallinta luovutettiin vuonna 1987 perustetulle Wärtsilän Meriteollisuus Oy:lle, joka ajautui kuitenkin konkurssiin vuonna 1989.

Kaupunki on vuonna 1993 vuokrannut tontin 20176/20 valtaosin Kvärner Masayardsille telakkateollisuuden tarpeisiin 31.12.2010 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 9,27 ha. Ainoastaan Telakkarannan alueen pohjoisin kärki, jolla sijaitsee Nosturi-rakennus, ei enää nykyisellään kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt STX Finland Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2010 jatkaa edellä mainittua maanvuokrasopimusta 31.12.2012 saakka. Samalla sopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Kaupunki ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Vakaan hallintaoikeuden keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se on aikanaan luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan kaava-alueeseen.

Kaupungin ja konkurssipesän välillä on erimielisyyttä siitä, kenelle kuuluvat vakaan hallintaoikeuden piirissä olevan noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruisen alueen vuokraamisesta saatavat vuokratulot. Konkurssipesä katsoo vakaaseen hallintaoikeuteen perustuen, että sillä olisi oikeus vuokratuottoihin, joita kaupunki saa alueen nykyisten vuokrasopimusten perusteella. Konkurssipesä on viimeksi 22.6.2011 esittänyt, että kaupunki suorittaisi sille mm. mainitut vuokratulot viivästyskorkoineen. Vaadittu summa on yhteismäärältään karkeasti arvioiden noin 6 milj. euroa.



Kaava-alueen tonttien luovuttaminen edellyttää, että konkurssipesän kaava-alueen tontteihin kohdistuva vakaa hallintaoikeus päätetään. Tämä edellyttää sopimusta kaupungin ja konkurssipesän välillä. Samalla on tarkoituksenmukaista sopia myös vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvista vaatimuksista.

#### Varauspäätös

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä ja pääosa kaava-alueelle sijoittuvista rakennuksista tyhjillään. Sijainniltaan keskeisen merenääreen sijoittuvan alueen kehittämiseksi on suuri tarve.

Kiinteistötoimi ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuonna 2006 ryhtyneet neuvottelemaan alueen kehittämisen mahdollisuuksista. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen mm. siitä, että Telakanrannan aluetta tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena. Konkurssipesä on neuvottelujen kuluessa etsinyt yhteistyökumppania hankkeen toteuttamiseksi.

Konkurssipesä on tehnyt Skanskan kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman teollisuustontin 20176/17 (ns. konepajatontin) ostamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 26.6.2010 (834 §) varata Skanskalle kiinteistökehitystä varten noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kaupungin omistamasta teollisuustontista 20176/20. Varausalue sijoittuu nyt käsiteltävän kaavaehdotuksen kaava-alueelle. Varaus on nykyisellään voimassa vuoden 2012 loppuun.

Varausehtojen mukaan tavoitteena on kehittää varausalueesta sekä Skanskalle vastaisuudessa siirtyvästä konkurssipesän tontista korkeatasoinen ja vetovoimainen toimitila- ja asuntoalue ottaen huomioon alueen rakennuskannan suojelutavoitteet. Varausehtojen mukaan Skanska on tätä varten velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun. Edelleen varausehtojen mukaan Skanska ja kaupunki neuvottelevat varausaikana tarvittavista aluejärjestelyistä, jolloin tavoitteena on mm. konepajarakennuksen sekä siihen liittyvien rakennusten siirtyminen kaupungille tai sen määräämälle Elmun tilatarpeita varten, ns. Nosturin alueen vapauttaminen rakentamista varten sekä konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden luovuttaminen kaupungille. Alueelle tulevat asunnot toteutetaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen ja sen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt pääpiirteissään

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



Skanska on varausehtojen mukaisesti järjestänyt kaavalaadinnan pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kilpailu sekä siitä saadut tulokset antavat hyvät lähtökohdat keskeiselle paikalle sijoittuvan alueen kaavoittamiselle ja kehittämiselle. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan myös asemakaavan mahdollisen jatkokehittelyn tulee tapahtua tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja kaupungin keskeisten hallintokuntien sekä muiden ko. alueen toimijoiden välillä.

Asemakaavaehdotuksessa sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää laajoja kiinteistöjärjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohdiana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle.

Lisäksi kiinteistöjärjestelyiden lähtökohdiana on, että STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään ennen kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamista. Tällä tavalla kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit saadaan kaupungin suoraan hallintaa.

Kiinteistötoimi on käynyt varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden ja käsiteltävän asemakaavan toteuttamiseksi laaja-alaisesti neuvotteluja Skanskan, Elmun sekä muiden alueen toimijoiden kanssa. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä asemakaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä.

Skanskan ja Elmun kanssa käytävien neuvotteluiden keskeisiä kysymyksiä tässä vaiheessa ovat:

- Konepajarakennuksen ja siihen liittyvän tontin (Y/s-tontti 5133) siirtäminen Skanskalta kaupungin omistukseen ja siirtoon liittyvät ehdot.



- Pilaantunut maaperä sekä säilyvien rakennusten (erityisesti konepaja) saastuneiden rakenneosien kunnostamisvastuu sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakaminen osapuolten (kaupunki ja Skanska) kesken.
- Konepajarakennuksen saneeraaminen Skanskan tai muun toimijan toimesta.
- Konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden päättäminen sekä hallintaoikeuteen perustuvien vaatimuksien rauettaminen.
- STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen siirtyminen Skanskalle ja maanvuokrasopimuksen päättäminen.
- Maanvaihtojen ja tontinluovutuksen aikataulu ja vaiheistus sekä tontinluovutukseen liittyvät keskeiset ehdot.
- Elmun taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset siirtää toiminta Nosturista konepajarakennukseen sekä muihin kaupungille tuleviin rakennuksiin.

Kiinteistöjärjestelyiden ja alueen tulevan toteuttamisen tavoitteena on muun ohella pidetty sitä, että kaupungille asemakaavan toteuttamisesta tulevat kustannukset pyritään suorittamaan mahdollisimman pitkälle maanvaihdoin. Kaupungin ei siten suoritaisi esim. konepajarakennuksesta ja siihen liittyvästä tontista Skanskalle erillistä rahallista korvausta. Myös konepajarakennuksen saneerauksesta aiheutuvat kustannukset maksettaisiin maanvaihdoin, mikäli konepajarakennus saneerataan Skanskan toimesta. Kiinteistöjärjestelyissä tonttien luovutushinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka varmistetaan asiantuntija-arvioin.

Kiinteistötoimen tavoitteena on päästä Skanskan, ja tarvittavilta osin myös Elmun, kanssa neuvottelutulokseen kuluvan vuoden aikana. Skanskan kanssa solmittaisiin kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovittaisiin tulevien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista. Elmun kanssa on tarkoitus tehdä erillinen esisopimus Elmun toimintojen siirtämisestä konepajarakennukseen. Mainitut sopimukset saatetaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

#### Nosturi-rakennus ja konepajarakennuksen hankesuunnittelun tilanne

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitseva ns. Nosturin rakennus on vuonna 1998 siirtynyt kaupungin omistukseen. Kiinteistöviraston tilakeskus on



vuokrannut Nosturin rakennuksen huoneenvuokrasopimuksin Elmulle vuonna 1999. Elmu on voittoa tavoittelematon yhdistys. Nosturi-rakennus on saneerattu musiikki- ja kulttuuritaloksi, jossa on muun ohella konserttisali noin 900 hengelle, ravintola-, toimisto-, studio- ja varastotiloja sekä bändiharjoittelutiloja. Elmun Nosturissa järjestämissä konserteissa on vuosittain noin 100 - 130 tuhatta kävijää ja yli 50 bändiä käyttää harjoittelutiloja. Tämän lisäksi Elmu järjestää runsaasti muita tapahtumia. Nosturista onkin tullut yksi Helsingin keskeisistä tapahtumapaikoista erityisesti nuorisolle ja nuorille aikuisille.

Kaavaehdotuksessa nykyinen Nosturi-rakennuksen alue on osoitettu asuntorakentamista (kerrostalo) varten. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tätä voidaan pitää perusteltuna, koska Nosturi-rakennuksen purkaminen mahdollistaa merkittävän maankäytön tehostamisen. Samalla Nosturi-rakennuksen alueen vapauttaminen muuhun rakentamiseen mahdollistaa koko Telakkarannan alueen tarkastelemisen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen ei kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ole mahdollista ilman Nosturi-rakennuksen purkamista ja alueen maankäytön kehittämistä.

Kiinteistötoimi on kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen lähtenyt selvittämään mahdollisuuksia siirtää Elmun nykyiset toiminnot Nosturi-rakennuksesta kaava-alueen eteläosassa sijaitsevaan vanhaan nyt kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitettävään konepajarakennukseen. Tämä tavoite on ollut myös asemakaavaehdotuksen laadinnan pohjana.

Kiinteistötoimi pitää perusteltuna, että korvaavat tilat Elmun toimintaa varten pyritään osoittamaan ensisijaisesti Telakkarannan alueelta. Elmun toiminta on vuosien saatossa vakiintunut po. alueelle ja korvaavien tilojen löytäminen muualta vastaavien liikenneyhteyksien päästä olisi todennäköisesti vaikeaa. Elmun ja muiden kulttuurialan toimijoiden sijoittuminen alueelle näiden tuomine oheispalveluineen (esim. ravintola- ja seminaaripalvelut) tukisi myös kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteutumista, joiden mukaan alueesta pyritään luomaan toiminnoiltaan monipuolinen osa kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsinkiä.

Kiinteistöviraston tilakeskus on Elmun toimintojen siirtämistä koskevien taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten selvittämiseksi laatinut yhteistyössä Elmun kanssa hankesuunnitelman, joka on tällä hetkellä luonnosvaiheessa.



Hankesuunnitelmaluonnos perustuu siihen, että Nosturin musiikkitalotoiminta siirrettäisiin Telakkarannan kaava-alueen eteläpäähän, jonne Elmulle varustetaan konepajarakennus musiikin ja kulttuurin monitoimitaloksi. Lisäksi tontilla (Y/s-tontti 5133/1) sijaitseva palkkakonttorirakennus saneerattaisiin toimistotiloiksi ja telakan alueelta kaupungille siirrettävä rakennus (ns. rakennus 31) musiikin harjoitustiloiksi. Elmun toiminta jatkuisi alueella keskeytyksettä.

Vuonna 1916 rakennettu konepajarakennus on mittasuhteiltaan, rakenteeltaan ja tyyliltään erinomainen konserttitaloksi, jota vastaavaa ei ole Helsingissä eikä kiinteistötoimen tietojen mukaan myöskään muualla Suomessa. Toteutuessaan konepajahalliin suunniteltu hanke loisi kokoluokaltaan (noin 3 000 hengen konserttisali) kansainvälisestikin merkittävät puitteet sähköisesti vahvistetulle musiikille ja muulle kulttuuritoiminnalle. Tilat on tarkoitettu suunnitella muuntojoustaviksi siten, että tiloissa voidaan järjestää myös pienempiä konsertti- ja klubitapahtumia sekä muita kulttuuritapahtumia osin myös samanaikaisesti. Tämä parantaisi todennäköisesti merkittävästi tilojen käyttöastetta.

Konepajarakennus ja muut kyseiselle tontille sijoittuvat rakennukset ovat osin huonokuntoisia, mutta kunnostuskelpoisia. Nykyisellään ne eivät kuitenkaan tilajärjestelyiltään sovellu suunniteltuun uuteen käyttötarkoitukseen. Niistä puuttuvat nykyaikaiset talotekniset järjestelmät, ja niissä on havaittu merkittäviä määriä haitta-aineita. Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitaloksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Vaihtoehdoksi konepajarakennuksen ja muiden rakennusten peruseräparantamiselle Elmulle on etsitty korvaavia tiloja muualta kaupungin valmiista rakennuskannasta, mutta sellaisia ei ole ollut löydettävissä. Uudisrakentamisen kustannukset puolestaan eivät todennäköisesti olisi merkittävästi konepajarakennuksen (ym. rakennusten) saneeraamista pienemmät, jos otetaan huomioon mahdolliset uuden tontin kaupunkikuvallisten vaatimusten aiheuttamat lisäkustannukset sekä vaihtoehtoisesta maankäytöstä johtuvat laskennalliset kustannukset.

Maapoliittiset neuvottelut ja maankäytösopimuksen tarve





Asemakaavan muutosehdotus käsittää yksityisessä omistuksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) 20176/17. Kaavaehdotuksella tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa siten, että siitä muodostuu kulttuuritoimintoja varten varattu tontti (Y/s) 5133/1. Lisäksi nykyinen tontti muodostaisi osan uudesta toimitilarakennusten korttelialueen tontista (KTYA/s) 5132/1.

Kaupunginhallituksen 9.2.2004 vahvistamien maanpoliittisten periaatteiden mukaan yksityisen maanomistajan tulee tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimus, mikäli asemakaavan tuoma laskennallinen arvonnousu ylittää 840 000 euroa.

Nyt käsiteltävässä tapauksessa voidaan pitää todennäköisenä, että asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maapoliittisia neuvotteluja tontin 20176/17 omistajan kanssa.

Kiinteistötoimi toteaa, ettei asemakaavan muutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ennen kuin maankäyttösopimuksen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti tarvittava maankäyttösopimus tehty. Maankäyttösopimusasia pyritään saattamaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samassa yhteydessä edellä selostetun kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa.

#### Asemakaavaratkaisut ja kaavamääräykset

##### Asuin- ja toimitilakorttelit

Asuin- ja toimitilojen korttelialueiden (AK, KTYA/s) tontit ovat rakennettavuudeltaan haastavia. Kortteleiden ja tonttien rakentaminen edellyttää laajoja yhteisjärjestelyjä mm. kortteleiden alle osoitetusta yhteispysäköintilaitoksesta johtuen. Tonttien rakentaminen yhden toimijan toimesta on tällöin perusteltua.

Rakentamista koskevat kaavamääräykset ovat monelta osin hyvin yksityiskohtaisia ja saattavat perusteettomasti vaikeuttaa kohteiden toteutussuunnittelua ja lisätä rakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Erityisesti tämä korostuu asemakaavalla suojeltaviksi osoitettujen rakennusten suojelumääräyksissä (sr-2, sr-3 ja sr-3a), jotka ulottuvat myös rakennusten sisätiloihin. Ahtaasti tulkittuna sisätiloja koskevat suojelumääräykset tulevat vaikeuttamaan säilyvien rakennusten saneeraamista ja ottamista uuteen käyttöön. Rakennusten saaminen uuteen käyttöön edistää kuitenkin jo itsessään merkittävästi rakennusten keskeisten suojeluarvojen säilymistä.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaavan jatkosuunnittelussa tulee hyödyntää kumppanuuskaavoituksella saavutettavaa rakennusteknistä



ja muuta osaamista laadukkaan ja kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämiseksi.

#### Yleisten rakennusten korttelialueet (Y/s)

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajatontin rakennusten perusparantaminen Elmun käyttöön tukee rakennussuojelullisia tavoitteita.

Sekä konepaja että sen viereinen palkkakonttori on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi. Palkkakonttorin suojelussa edellytetään pääosin vain ulkokuoren säilyttämistä, mutta konepajan osalta suojelumääräys koskee myös merkittäviä osia sisätiloista.

Sisäpuolen hallimaisen tilanäkymän säilyttäminen täysin eheänä ei mahdollista tavoitetta 3 000 konserttikävijän salin toteuttamisesta. Konepajatoiminnasta rakenteisiin imeytyneiden haitallisten aineiden poistaminen tai haitattomaksi saattaminen edellyttää useimmissa tapauksissa koko rakenteen purkamista tai peittämistä. Sisätilojen suojelu sellaisenaan merkitsee mittavaa taloudellista panostusta tai on kokonaan mahdotonta terveellisyys- ja turvallisuussyistä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajarakennuksen suojelumääräysten tulisikin koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia. Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli hovi- ja viihderakennusten korttelialueen.

Lopuksi

Kaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen varauspäätöksen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä, joka saattaa osoittautua haastavaksi.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että laadittava asemakaava mahdollistaa suojeltavaksi esitetyn konepajarakennuksen ottamisen kaikkia kuntalaisia hyödyttävään käyttöön. Kaavassa asetetut suojelu- ja muut määräykset eivät saa vaarantaa tätä tavoitetta. Toteutuessaan konepajarakennuksesta voi tulla Suomen ja myös Euroopan tasolla merkittävä musiikin ja esittävän taiteen monitoimitalo, jota käyttäisi vuosittain todennäköisesti satoja tuhansia kaupunkilaisia ja alan harrastajia. Toteutuessaan konepajarakennus tukisi näin myös Länsisataman alueen elävöittämistä ja kaupungin elinkeinostrategisia tavoitteita, joissa korostetaan mm. kulttuuritapahtumien merkitystä kaupungille ja sen elinkeinonharjoittajille.

Kaavan toteuttaminen edellyttäneee kaupungilta erittäin merkittäviä taloudellisia panostuksia. Kaavaehdotuksen jatkokehittelyssä tulee



pyrkiä erityisesti varmistamaan, etteivät valittavat kaavaratkaisut aiheuttomasti heikennä asemakaavan taloudellista toteutuskelpoisuutta.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin huomion.

#### Käsittely

29.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 57. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli hovi- ja viiherakennusten korttelialueen.

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Kannattajat: Sole Molander

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Kannattajat: Tuula Paalimäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun



09.04.2014

Kaj/11

muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 8

Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuomo Valve

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke:

Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 7

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 1

Heidi Ekholm-Talas

Poissa: 1

Tuomo Valve

01.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353  
heli.marstio(a)hel.fi



Kulttuurikeskus 21.11.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Kaavamuutos liittyy kaupungin rakennemuutokseen entisellä telakka-alueella Hernesaassa ja sen ympäristössä. Asemakaavalla täydennetään ranta-alueen saavutettavuus ja luodaan sijainnin edellyttämä kaupunkikuva Eiranrannan ja Hietalahden torin välisellä alueella.

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut kehittää Telakkarannasta toiminnallisesti monipuolinen kantakaupungin kohtaamispaikka, jossa kulttuuri, design ja omaleimainen asuminen ja vapaa-aika yhdistyvät.

Telakkarannan suunnittelu käynnistettiin kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Sen voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Trandber Arkitekter A/S. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet alueen merellisyys, historiallisuus ja punatiilinen rakennusperintö. Suunnittelussa on etsitty arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennusteollisesti arvokkaita rakennuksia ja telakkanostureita, joiden osalta kaupunginmuseon johtokunta on antanut asiantuntijalausuntonsa (30.10.2012 § 75). Museo on osallistunut kaavoitus- ja suojeluprosessiin ja suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö. Mm. ns. Konepaja -rakennus on sr-2 määräyksellä luokiteltu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaaksi rakennukseksi.

Kulttuurikeskuksen näkökulmasta kaava-alueen merkittävien toiminnallinen muutos on se, että Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n nykyinen toimitila Nosturi purettaisiin ja korvattaisiin asuinrakentamisella.

Kaava-alue on varattu Skanska Talonrakennus Oy:lle kiinteistökehitykseen vuonna 2010. Varauksen aikana on ollut määrä tutkia ns. Konepajahallin (Telakkakatu 6) ja sen ympäristön rakennusten muuttaminen Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tilatarpeita varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edelleen 28.8.2012 § 277 päättänyt antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon Elmun tilatarve kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.



Elävän musiikin yhdistys Elmu ry on 4.5.2012 lähettämässään kannanotossa ilmoittanut puoltavansa asemakaavan muutosta vain mikäli taataan yhdistyksen toiminnan jatkuminen keskeytyksettä Telakkarannassa siinä muodossa kuin hankesuunnitelmassa on esitetty.

Kulttuurikeskus ilmoittaa lausuntonaan, että Telakkarannan toteutus edistää ns. luovan talouden edellytyksiä alueella miltä osin se tukee kaava-aluetta ympäröivien alueiden luontaista kehitystä.

Kulttuurikeskus katsoo välttämättömäksi, että Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tila-asia ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Elmun konsertti- ym. toiminta on jo vakiintunut osa kaupunkikulttuuria ja keskeinen kevyen musiikin näyttämö ja kohtaamispaikka. Vuosittaisia kävijöitä on Elmu ry:n ilmoituksen mukaan 100 000-130 000. Tämän lisäksi Nosturilla on bändien harjoitustiloja.

Elävän musiikin keskus ELMU ry:n toiminta tukee alueelle kaavailtua profiilia. Tekemällä Elmun tiloja koskevat päätökset hallitusti ja samanaikaisesti taataan kaavaprosessin eteneminen niin, että kaikki osapuolet voivat edistää alueen kehitystä toivottuun suuntaan.

Kaupunginmuseon johtokunta on asiantuntijaelimenä antanut lausuntonsa kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista, miltä osin kulttuurikeskus viittaa annettuun lausuntoon.

Kulttuurikeskus puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin reunaehdoin.

8.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.11.2012 § 507

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin



rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoo kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoitteeluun.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Muutosehdotuksessa ei ole esitetty riittävän tarkkoja selvityksiä tai suunnitelmia alueen liittymisestä Telakkakatuun. Samoin mahdollisten portaikkojen ja luiskien vaikutusta alueen esteettömyyteen ja talvikunnossapitoon ei ole selvitetty. Portaikoista, luiskista ja esteettömistä reiteistä tulee esittää periaatesuunnitelmat. Telakkarannan alueelle suunniteltu toiminta, kuten konsertit sekä muu musiikki- ja kulttuuritoiminta, on sen luontoista, että alueella tulee noudattaa esteettömyyden erityistason vaatimuksia.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että kaavamääräystä muutetaan siten, että kiinteistöjä Ak 5130, Ak 5131, Ak 5132 palvelevat portaat ja luiskat sijoitetaan Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Tonttialueita tulee laajentaa niin, että portaat ja luiskat mahtuvat tonteille. Portaiden ja luiskien tarve johtuu kiinteistöille kuuluvista kansirakenteista, jotka ovat noin kaksi metriä korkeammalla kuin satamalaituri. Portaiden ja luiskien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset kuuluvat kiinteistöille. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata. Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla.

Rannassa olevaa kahta telakkanosturia esitetään suojeltavaksi s-1 merkinnällä. Suojelu on vaativa toimenpide. Nostureita ovat työkoneita, joilla on rajallinen ja turvallinen käyttöikä. Sen täytyttyä ne täytyy poistaa käytöstä. Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen suojelu tarkoittaa käytännössä niiden museointia. Yleisten alueiden rakenteita koskevat erittäin tiukat turvamääräykset. Yleisellä katualueella seisovat korkeat, museoidut nosturit vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä vanhenevien koneiden pitkäaikaiseen ylläpitoon ja niiden konservointiin vaadittavaa



asiantuntemusta. Myös nostureiden aiheuttamat turvallisuusriskit, kuten talvisin niihin kertyvä jää, joka voi tippua, tulee selvittää ennen suojelupäätöksen tekemistä.

Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata. Yleisten töiden lautakunta esittää, että nostureita ei suojella kaavamääräyksellä ja niiden käyttöä muistumana teollisuushistoriasta tutkitaan muilla keinoin. Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty.

Ilman määrälaskentaa nostureiden suojelun tarkan kustannusarvion laskeminen on mahdotonta, mutta nostureiden perusteellinen kunnostaminen ja tarvittavat muutostyöt tulevat maksamaan useita satoja tuhansia euroja. Kustannus asettunee 0,5 - 1 miljoonan euron välille – todennäköisesti lähemmäksi miljoonaa euroa. Tässä hinta-arviossa nostureihin ei rakenneta mitään uusia toimintoja tai tiloja. Nostureiden suojelu voi siis nostaa rakentamiskustannuksia korkeimmillaan noin 1 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisia kustannusvaikutuksia ei ole arvioitu. Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa. Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkistaa niin, että se sisältää myös suojeltavien nostureiden vaatiman pitkäaikaisen kunnossapidon ja ylläpidon kustannukset sekä laitureiden kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset. Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan.

Yleisten alueiden toteutuskustannukset ovat noin 5,1 miljoonaa euroa sisältäen rakennusvirastolle kuuluvat Telakkakadun kunnostuksen kustannukset. Tämä kustannusarvio ei sisällä edellä mainittuja nostureiden korjaus- ja suojelukustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

13.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset:

Lisätään päätösehdotuksen alkuun seuraava uusi kappale:  
"Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun





voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoa kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistettava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoiteluun."

Päätösehdotuksen toisen kappaleen ensimmäisessä virkkeessä ovat numerot: "20175 muutetaan 5130, 20174 muutetaan 5131 ja KTY 20173 ja KL-1 muutetaan 5132."

Korvataan toisen kappaleen kaksi viimeistä virkettä seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata."

Lisätään toisen kappaleen loppuun seuraava virke: "Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla."

Lisätään kappaleen neljä alkuun seuraavat virkkeet: "Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata."

ja saman kappaleen loppuun seuraavat virkkeet: "Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty."

Kappaleen viisi virkkeet: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, mutta kunnostustoimenpiteistä ei ole tehty kustannusarviota. Laitureiden kunnostus maksanee halvimmillaan satojatuhansia euroja."

Korvataan virkkeellä: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa."



Lisätään kappaleen viisi loppuun seuraavat virkkeet:  
"Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan."

06.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.11.2012 § 132

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Weckstén

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 30.10.2012 § 75

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.9.2012



## Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Telakkarannan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Telakkarannan alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Siinä suojelukohteiksi määriteltiin alueen vanhinta punatiilistä rakennuskantaa edustavat telakan rakennukset alueen eteläosassa. Alueen pohjoisosa oli varattu asuinkäyttöön.

Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S. Kaupunkikuvallisesti alueen historia on suunnitelmassa otettu huomioon käyttämällä punatiiltä julkisivumateriaalina. Uudisrakennusten korkeus on kaavaehdotuksessa III – XII kerrosta. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet paikan luonteeseen kuuluvat merellisyys ja punatiilinen rakennusperintö. Asemakaavan tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja katunäkymät rantalaiturille.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Sen jälkeen on annettu lausunto päivitetystä luonnoksesta 7.5.2012, joka poikkesi aiemmasta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä. Entinen varistorakennus, nykyinen Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n konserttitila, ei sisälly asemakaavassa suojeltaviin tai säilyviin rakennuksiin.

Suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin erittäin huolestuttavana asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa kantakaupungin rakentamista huomattavasti korkeampaa asuin- ja toimitilarakentamista alueella.



Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja). Uudisrakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Kaavan mahdollistava rakentaminen ja puutyöpajan rakennussuojelu ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Suojelumääräyksessä tämä on otettu huomioon seuraavasti: Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy.

Asemakaavaehdotuksen S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.10.2012 § 297

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Merkittävimmät ympäristöhaitat kaava-alueelle suunnitellulle asumiselle aiheutuvat viereisen Telakkakadun liikenteestä. Kadun liikennemäärä on tällä hetkellä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen ennustetaan kasvavan 19 000 ajoneuvon vuorokaudessa, kun Hernesaari on rakentunut. Kadulla tulee kulkemaan jatkossa myös Hernesaaren suuntautuva raitiotielinja. Meluselvityksen mukaan Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan huomattavan voimakas, noin 66-69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuorokausiohjearvo ja WHO:n pienhiukkasille esittämä vuorokausiohjearvosuositus ylittyvät Telakkakadun lähiympäristössä.

Kaavamääräysten mukaan Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja mikäli ne toteutetaan



ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, saa ne rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeiden lasitus alentaa melutasoa lasitus kiinni pidettynä enintään 10 dB, minkä vuoksi sillä ei ole saavutettavissa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista ohjearvotasoa 55 dB. Ympäristölautakunnan mielestä asuntojen ulko-oleskelutiloina toimivia parvekkeita ei tule suunnata lainkaan em. katujen puolelle huonon melu- ja ilmanlaatutilanteen vuoksi. Kaavamääräyksiä tulee täydentää myös siten, ettei asuntoja voida suunnata yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelle.

Telakkarannan alueen maaperän ja säilytettävien rakenteiden pilaantuneisuusselvityksissä on havaittu monia epäorgaanisia ja orgaanisia haitta-aineita, kuten metalleja ja erilaisia hiilivety-yhdisteitä. Maaperän lisäksi myös rakenteille kaavassa esitetty kunnostusmääräys on tarpeellinen ja kannatettava.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 17.10.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Telakkarannan asemakaava-alueella sijaitseva Hietalahdenlaituri palvelee satama- ja telakkatoiminnan kannalta välttämättömien hinaajien laituripaikkana. Hinaajat avustavat tilanteesta ja olosuhteista riippuen Helsingin Satamassa operoivia aluksia sekä satamaan saavuttaessa että sieltä lähdettäessä. Toiminnan kannalta sopivaa korvaavaa laituripaikkaa ei Helsingistä ole muualla helposti löydettävissä, ja Hietalahdenlaiturin sijainti suhteessa matkustajasatamiin ja erityisesti Länsisatamaan, joka on Helsingin vilkkain matkustajasatama, on tarkoituksenmukaisin. Se on myös sääolosuhteiltaan (tuulisuus ja aallokko) toimivin laituripaikka.

Laivojen avustamisen ohella hinaajat toimittavat jäänmurron satamaltaissa ja -alueilla talviaikaan.

Hietalahdenlaiturilla tulee mahdollistaa hinaajien laituripaikat sekä niiden tarvitsemat huoltoreitit.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



---

9.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 20.9.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 21.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Lausunto

Kaavaluonnoksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on esitettävä rakennettavan rannan kustannusvaikutukset niin investointeihin kuin ylläpitoonkin. Kustannusarvio tulee tehdä sovitun käytännön mukaisesti hallintokuntien yhteisellä Fore - järjestelmään. Näin kaupungin kustannusten tarkastelu on yhdenmukaista, helposti vertailtavaa ja päivitettävää koko kaavoitus- ja rakentamisprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa on julkisia katuyhteyksiä osoitettu tonteiksi, koska katutason alapuolelle on osoitettu maanalaista kiinteistöjen omistamaa rakentamista. Rakennusvirasto pitää hyvänä lähtökohtana sitä, että maanalaiset tilat sijoitetaan tonteille ja että kansirakenteiden haltija vastaa myös päällysrakenteista. Jos maanalaista rakenteita jää katualueen alle, on rakenteiden ylläpidon vastuunjako vaikea valvoa käytännössä. Vastaavissa tapauksissa on ollut epäselvyyksiä aikaisemmin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä tulee esittää portaikkojen ja luiskien vaikutus esteettömyyteen.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on esteettömistä reiteistä esitettävä Suraku -ohjeet täyttävät alustavat periaatesuunnitelmat. Portaat ja luiskat tulee sijoittaa Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Portaiden ja luiskien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kiinteistöille.



Vanhat satamanosturit on asemakaavaluonnoksessa suojeltu. Nosturit ovat vaikuttavia maamerkkejä. Niiden suojeluun liittyy kuitenkin taloudellisia ja teknisiä kysymyksiä, joita kaavaa laadittaessa ei ole tutkittu riittävästi. Suunnittelussa on arvioitava nostureiden vaatiman ylläpidon taso ja kustannukset. Nosturit ovat työkoneita, joita ei ole rakennettu ikuisesti ylläpidettäväksi. Suojelu kuitenkin edellyttää niiden jatkuvaa ylläpitoa. Vanhenevat nosturit voivat muodostua turvallisuusriskiksi. Säilytettävien nosturien ympärille on hyvä jättää tarpeeksi vapaata, tekniseen huoltoon soveltuvaa tilaa, jotta niiden ympärillä voidaan tarvittaessa rajata suoja-alue esimerkiksi talvella nosturista mahdollisesti tippuvan jään varalta. Nostureiden ylläpidolle tulee hankkia erillisrahoitus esim. maankäyttösopimuksen yhteydessä. Jos nostureiden ylläpito osoittautuu kalliiksi, on suojelusta kaavaa laadittaessa luovuttava tai suojelua on kevennettävä koskemaan vain osaa rakenteista.

Rakennusvirastolle aiheutuu katualueiden rakentamisesta 3 miljoonan euron kustannukset. Tähän ei sisälly nosturirakenteiden suojelun eikä rantamuurien peruskorjauskustannuksia, koska muurien kunnosta tai niiden korjaamisesta ei ole esitetty arvioita tai suunnitelmia. Alueella on myös pilaantuneita maita, joiden käsittelystä voi syntyä kustannuksia.

Lisätiedot

Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hietalahden Telakkarannan uudesta asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan aikaisemmasta asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Nyt esillä oleva asemakaavan luonnos poikkeaa aiemmasta luonnoksesta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä.

Kaupunginmuseo on neuvotellut rakennussuojelun tavoitteista ja aiemmassa luonnoksessa olleiden suojelumerkintöjen muuttamisesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Uusituissa suojelumääräyksissä



on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Lisäksi kaavatyön aikana on saatu uutta tietoa haitta-aineista. Mm. konepajarakennuksessa on tehty haitta-ainetutkimuksia, joissa on käynyt ilmi rakennuksessa olevan terveydelle vaarallisia öljyhiilivetyjämiä. Niiden puhdistaminen voi mahdollisesti aiheuttaa rakennuksen joidenkin pintojen uusimistarpeen. Edellä mainittujen syiden takia suojelumerkintöjä on hieman lievennetty. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

KTYA/s Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus kahden suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja ja messinkivalimo). Kaupunginmuseo toistaa aiemmassa lausunnossaan esille tuomansa huolen suojeltavien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puutyöverstaan ja messinkivalimon rakennuksiin kytkeytyvästä uudisrakennuksesta. Esitetyllä tavalla rakentaminen ja suojelun toteutuminen ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Lisäksi korkea ja massiivinen hotellirakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Vanhojen kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten liittäminen uudisrakennukseen siten, että vanhojen rakennusten olennaiset ominaispiirteet säilyvät, edellyttää erityisen taitavaa rakennus- ja rakennesuunnittelua ja rakennussuojelun tavoitteiden ymmärrystä.

S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Satamarataan liittyvästä ratakuilusta mainintaan asemakaavaluonnoksen selostuksessa seuraavasti: Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että historiallisesti merkittävä satamarata ja siihen liittyvä ratakuilun rakennetta säilyy mahdollisimman pitkältä osuudelta, siten että sen historiallinen käyttötarkoitus on ymmärrettävissä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566





09.04.2014

Kaj/11

---

sari.saresto(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

Kaj/12

## § 108

### Sörnäisten eräiden maanalaisten alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12222, Kalasataman maanalainen pysäköintilaitos)

HEL 2012-016193 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan tontista nro 1, korttelin nro 10579 osan tontista nro 1, korttelin nro 10599 osan tontista nro 1, kortteleiden nro 10620 - 10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden maanalaisten tilojen asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn piirustuksen nro 12222 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kartta, päivätty 22.10.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 selostus, päivätty 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

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

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



09.04.2014

Kaj/12

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kalasataman keskuksen alla, Hermannin rantatien, Työpajankadun, Leonkadun ja Kalasatamanpuiston rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitoksen on tarkoitus palvella ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1100 autopaikkaa sekä keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat.

Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa, johon sieltä tulee olemaan suorat vertikaaliyhteydet. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitos on käytössä, kun Kalasataman kauppakeskus valmistuu noin vuonna 2017. Sisäänajo laitokseen tapahtuu keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatien alta ja Hermannin rantatieltä. Pysäköintilaitoksen rakentamisaika on noin neljä vuotta.

Kaavassa varaudutaan lisäksi pysäköintilaitoksen mahdolliseen laajennukseen, mikäli Kalasataman keskuksen ulkopuoliset hankkeet sijoittavat pysäköintipaikkoja tai väestönsuojatiloja laitokseen.

## Esittelijän perustelut

Kalasataman osayleiskaavan nro 11650 mukaan alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta ja katualueita sekä metroliikenteen- ja lähivirkistysaluetta. Lisäksi osayleiskaavassa alueella on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve -merkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on em. osayleiskaavan ja myös kaupungin maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Muutosalueella on maanpäällisen rakentamisen osalta voimassa Kalasataman keskuksen asemakaava nro 12070. Sen mukaan alue on suurimmaksi osaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten-, liike- ja toimistorakennusten sekä hotellirakennusten korttelialuetta. Lisäksi



alue on rautatie- ja katualuetta sekä puistoa. Kaava sisältää myös yleisen kalliopysäköintilaitoksen tilat tasovälillä -20 – -50 mutta kaavan mukaan sen toteuttaminen edellyttää erillisen maanalaisen asemakaavan laatimista.

Muissa voimassa olevissa asemakaavoissa alue on katualuetta, hotellirakennusten korttelialuetta, toimistorakennusten korttelialuetta, sataman toimintoja palvelevien varastorakennusten korttelialuetta ja satama-alue.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaupunki on tehnyt sopimuksen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa Kalasataman keskuksen korttelialueiden myymisestä sopimuksen mukaisin ehdoin.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.11.–23.12.2013. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Eläintarhan johtokunnan, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto tai kannanotto. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin huomioon otavaksi hulevesien suunnittelu jatkosuunnittelun yhteydessä ja Korkeasaaren pysäköintitarve luolaston mitoituksessa. Lisäksi lausunnoissa tuotiin esiin yhteistyön tärkeys ja jatkosuunnittelussa huomioon otavia teknisiä reunaehtoja. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.

Kalasataman keskuksen yhteyteen rakennettuja pysäköintipaikkoja voidaan hyödyntää varsin hyvin ilman erityisjärjestelyjä Korkeasaaren asiakaspysäköintiin, koska Korkeasaaren vierailijamäärä on huipussaan heinäkuussa, jolloin keskuksen pysäköinnin käyttöaste on vuorostaan matalimmillaan. Hulevesien hallinta luolaston sisäänkäyntien kohdalla tullaan ratkaisemaan katusuunnitelmien ja rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa teknisten reunaehtojen huomioimisen rakennussuunnittelun yhteydessä.



Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia, joten sitä ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kartta, päivätty 22.10.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 selostus, päivätty 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

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

Helsingin seudun liikenne -

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



09.04.2014

Kaj/12

kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Eläintarhan johtokunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvalvontavirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 324

HEL 2012-016193 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan tontista nro 1, korttelin nro 10579 osan tontista nro 1, korttelin nro 10599 osan tontista nro 1, kortteleiden nro 10620 - 10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden maanalaisten tilojen asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn piirustuksen nro 12222 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 26.2.2014

HEL 2012-016193 T 10 03 03

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



Ksv 2123\_3

10. kaupunginosan (Sörnäinen) maanalaisten tilojen: korttelin 10571 osa tontista 1, korttelin 10579 osa tontista 1, korttelin 10599 osa tontista 1, kortteleiden 10620 - 10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 22.10.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat.

Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa, johon sieltä tulee olemaan suorat vertikaaliyhteydet. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitos on käytössä, kun Kalasataman kauppakeskus valmistuu noin vuonna 2017. Sisäänajo laitokseen tapahtuu keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatien alta ja Hermannin rantatieltä. Pysäköintilaitoksen rakentamisaika on noin 4 vuotta.

Kaavassa varaudutaan lisäksi pysäköintilaitoksen mahdolliseen laajennukseen, mikäli Kalasataman keskuksen ulkopuoliset hankkeet sijoittavat pysäköintipaikkoja tai väestönsuojatiloja laitokseen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.10.–23.12.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa tai kannanottonsa Eläintarhan johtokunta, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Kiinteistövirastolla (27.11.2013), rakennusvalvontavirastolla (15.11.2013), ympäristökeskuksella (17.12.2013), Helen Sähköverkko Oy:llä (11.12.2013), Helsingin Energialla (3.1.2014), Helsingin kaupungin liikennelaitoksella (HKL) (7.2.2014) ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) (8.1.2014) ei ole huomautettavaa



asemakaavan muutosehdotuksesta tai lisättävää luonnosvaiheessa asiasta annettuihin lausuntoihin.

Eläintarhan johtokunta (21.11.2013) toteaa, että Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen asemakaavan mitoituksessa tulee ottaa huomioon Korkeasaaren eläintarhan pysäköintitarpeet.

Pelastuslautakunta (17.12.2013) toteaa, että pysäköintiluolat on varustettava automaattisen sammutuslaitteiston lisäksi pelastuslaitoksen sammutusvesiputkistolla, joka tulee toteuttaa Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla. Lisäksi ajorampeilla on huomioitava riittävät poistumistieyhteydet.

Yleisten töiden lautakunta (3.12.2013) toteaa, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (7.1.2014) toteaa, että pysäköintilaitoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella olevat ja sinne suunnitellut vesihuollon verkostot.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Korkeasaaren asiakaspysäköinti pystyy hyödyntämään Kalasataman keskuksen yhteyteen rakennettuja pysäköintipaikkoja varsin hyvin ilman erityisjärjestelyjä, koska Korkeasaaren vierailijamäärä on huipussaan heinäkuussa, jolloin keskuksen pysäköinnin käyttöaste on vuorostaan matalimmillaan. Hulevesien hallinta luolaston sisäänkäyntien kohdalla tullaan ratkaisemaan katusuunnitelmien ja rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutos mahdollistaa teknisten reunaehtojen huomioimisen rakennussuunnittelun yhteydessä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville

#### Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

#### Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 24.2.2014

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto">http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alvno</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--





HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL -liikelaitokoselta lausuntoa Kalasataman keskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavan muutokseen.

Pysäköintilaitos sijoittuu Kalasataman keskuksen yhteyteen Kalasataman metroaseman alapuolelle. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan Kalasataman keskuksen liityntäpysäköintipaikkoja, joista on yhteys sekä Kalasataman metroasemalle että Sörnäisten rantatiellä tulevaisuudessa kulkeville raitiovaunuille ja busseille.

HKL on ollut mukana laatimassa Kalasataman keskuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnitelmia. HKL on kommentoinut mm. liityntäpysäköinnin yhteyksien toteuttamisesta metroasemalle. Nyt esitettävässä asemakaavan muutoksessa siirretään osa Kalasataman keskuksen kellariin suunnitelluista pysäköintipaikoista kallion sisään louhittavaan luolaan.

HKL:llä ei ole huomauttamista esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245  
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 154

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 10. kaupunginosan ( Sörnäinen) maanalaisia tiloja: korttelin 10571 osaa tontista 1, korttelin 10579 osaa tontista 1, korttelin 10599 osaa tontista 1, kortteleita 10620-10623 sekä katu-, puisto-, rautatie-, ja satama-alueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro.12222 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että pysäköintiluolat on varustettava automaattisen sammutuslaitteiston lisäksi pelastuslaitoksen sammutusvesiputkistolla, jossa veden ulos-otot ovat maksimissaan 100m:n etäisyydellä toisistaan. Sammutusvesijärjestelmä tulee toteuttaa Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla. Pysäköintilaitokseen johtavilla ajorampeilla on huomioitava riittävät poistumistieyhteydet.

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



09.04.2014

Kaj/12

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.12.2013 § 378

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 490

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1 100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat. Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa. Pysäköintilaitosten välillä on suorat vertikaaliyhteydet. Sisäänajo laitokseen tapahtuu Kalasataman keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatieltä ja Hermannin rantatieltä.

Kalasataman keskuksen asemakaavassa nro 12070 (saanut lainvoiman 28.6.2013) on huomioitu rakentamisen aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset ja alueen tarvitsemat pysäköintipaikat.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Asemakaavan muutoksen mahdollistama pysäköintiluola vähentää vastaavan määrän autopaikkoja Kalasataman keskuksen kellaripysäköinnistä. Pysäköintiluolan rakentaminen ei lisää liikennettä eikä alueen pysäköintipaikkojen kokonaismäärää. Kaavassa varaudutaan lisäksi pysäköintilaitoksen mahdolliseen laajennukseen, mikäli Kalasataman keskuksen ulkopuoliset hankkeet sijoittavat pysäköintipaikkojaan tai väestönsuojatilojaan laitokseen. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, koska pysäköintiluola toteutetaan kokonaisuudessaan yksityisenä hankkeena.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

#### Käsittely

03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Päätösehdotuksen kolmannen kappaleen loppuun lisätään seuraava virke: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota."

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

#### Kiinteistövirasto 27.11.2013

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavan muuttamista ja toteaa, että asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle laajempina kuin Kalasataman keskuksen toteuttajan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa on sovittu 16.8.2011 allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksessa. Kiinteistövirasto neuvottelee parhaillaan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa toteutus sopimuksen muuttamisesta, jonka yhtenä osana on pysäköintilaitoksen toteuttaminen asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä tavalla.

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



Kiinteistöviraston käsityksen mukaan asemakaavan muutosehdotus vastaa myös SRV Yhtiöt Oyj:n tahtotilaa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta.

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

Eläintarhan johtokunta 21.11.2013 § 38

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Eläintarhan johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Korkeasaaren eläintarhan yleissuunnitelma vuosille 2012-2022 on valmistunut ja hyväksytty eläintarhan johtokunnassa 26.5.2011. Kalasataman alueen kehittäminen on otettu Korkeasaaren yleissuunnitelmassa huomioon mm. Kruunusiltojen aluevarauksena, kävijämäärien odotettuna kasvuna sekä Korkeasaaren ympärivuotisen toimintastrategian täsmentämisenä. Eläintarhan yleissuunnitelmassa on arvioitu, että parantuvat ympärivuotiset liikenneyhteydet nostavat kävijämäärät kuluvalle vuosikymmenellä 800 000 kävijän tasolle.

Korkeasaaren eläintarha esittää tässä vaiheessa asiakkaidensa käyttötarpeeksi 550 henkilöautopaikkaa koko Korkeasaaren kalliopysäköinnin osalta.

Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen asemakaavan mitoituksessa tulee ottaa huomioon Korkeasaaren eläintarhan pysäköimistarpeet. Korkeasaari esittää vastaavien tilojen toteutusta 550 henkilöajoneuvolle Kalasataman keskuksen pysäköintijärjestelyjen yhteydessä, jolloin omalla autolla eläintarhaan tulevat voivat pysäköidä Kalasatamassa ja siirtyä metroaseman kautta Isoisänsillalle liikennöivään liikennevälineeseen. Tämä siksi, että Korkeasaaren eläintarhan liikenne yksityisautoilijoiden ja julkisen liikenteen käyttäjien osalta tulee siirtymään Kalasataman alueelle Isoisänsillan valmistuttua Korkeasaaren ja Mustikkamaan kärkien välille joulukuusta 2014 lähtien.

Esittelijä

eläintarhan johtaja  
Jukka Salo

Lisätiedot

Kirsi Pynnönen-Oudman, intendentti, puhelin: 310 37882  
kirsi.pynnonen(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/12

---

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.10.2013 § 337

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Ksv 2123\_3, Hermannin rantatie 1, karttaruutu H4/S1

**Päätös**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti**

- lähettää 22.10.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) maanalaisten tilojen: korttelin 10571 osa tontista 1, korttelin 10579 osa tontista 1, korttelin 10599 osa tontista 1, kortteleiden 10620–10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi

**Helsingin Energia -liikelaitos 12.9.2013**

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Olemme huomioineet Kalasataman pysäköintilaitoksen asemakaavan vireilletulon. Jatkosuunnittelussa on huomioitava oleva ja tuleva maanalainen infrastruktuuri. Jatkosuunnittelua on vietävä eteenpäin yhdessä Helsingin Energian kanssa, jotta kaikki pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteuttamisen kerrannaisvaikutukset tulevat esille.

Helsingin Energialla ei ole asemakaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

**Lisätiedot**

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936

---

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto">http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alvnro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	---



jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto 4.9.2013

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston kannanottoa Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1116-00/13 ja asemakaavan muutosluonnoksesta 9.9.2013 mennessä. Muutosalue sijaitsee Kalasataman keskuksen alla, Hermannin rantatien, Työpajankadun, Leonkadun ja Kalasatamanpuiston rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat.

Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa, johon sieltä tulee olemaan suorat vertikaaliyhteydet. Sisäänajo laitokseen tapahtuu keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatieltä ja Hermannin rantatieltä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, koska pysäköintiluola toteutetaan kokonaisuudessaan yksityisenä hankkeena.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/13

## § 109

### Länsisataman korttelin 20817 asemakaavan muuttaminen (nro 12204, Kvarteret Victoria)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20817 asemakaavan muutosehdotuksen 20.8.2013 päivätyn ja 21.2.2014 muutetun piirustuksen nro 12204 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5  
Liite 7

Helsingin seudun

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alvnro

F102012566



09.04.2014

Kaj/13

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaarenkallion alueella. Kortteli 20817 rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Välimerenkatuun.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen. Sen tavoitteena on mahdollistaa toimitilatoimintojen vapaampi sijoittelu korttelin sisällä. Varsinaisen toimitilan määrä pienenee, mutta korttelin toiminnallinen sisältö monipuolistuu, kun mm. monitoimitilan ja päiväkodin rakentaminen sallitaan.

Korttelin asuntojen hallintamuotojen tarjonta tulee olemaan huomattavan monipuolinen sisältäen mm. tuettua asuntotuotantoa, ryhmärakennuttamista, HITAS-, vuokra- ja opiskelija-asuntoja, vapaarahoitteisia asuntoja sekä vieraileville taiteilijoille suunnatun huoneisto-hotellin. Korttelin asukasmääräksi on arvioitu noin 500.

## Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on asuinaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Jätkäsaaren alueelle laaditussa osayleiskaavassa kaava-alue on kerrostalovaltaista sekoittunutta kaupunkirakennetta palveluineen ja työpaikkoineen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770, jonka mukaan kortteli 20817 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (tontit 2, 3 ja 4) sekä toimitilarakennusten korttelialuetta (tontti 1).

Kaava-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole saapunut kirjeitse mielipiteitä, eikä hanke herättänyt keskustelua siitä järjestetyssä esittelytilaisuudessa.





Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.9.–28.10.2013. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin Energia -liikelaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lisäksi ehdotuksesta on saatu kannanotto kulttuurikeskukselta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että kattoterassit on syytä määrätä varustettavaksi tiiviillä, melun leviämistä rajoittavalla kaiteella. Muissa lausunnoissa esitettiin tarkennuksia porrashuoneisiin liittyviä ulkotiloja koskevaan määräykseen. Lisäksi esitettiin muutosta selostuksen tekstiin muuntamotilojen osalta sekä lisäyksiä asemakaavan liitteisiin.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineista.

Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen johdosta tehdyt muutokset ilmenevät kokonaisuudessaan liitteestä 2.

Muutokset eivät ole olennaisia, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2014, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva



09.04.2014

Kaj/13

2

Länsisataman aluerakentamisprojektin rakentamisaikataulu 3.1.2014

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5  
Liite 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Ympäristölautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Pelastuslautakunta  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.03.2014 § 292

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20817 asemakaavan muutosehdotuksen 20.8.2013 päivätyn ja 21.2.2014 muutetun piirustuksen nro 12204 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.2.2014

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846\_7

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20817 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.8.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettujen korttelien rakentamisen. Korttelin pääasiallinen tarkoitus on asuminen yhdistettynä monipuoliseen kulttuuri- ja palvelutarjontaan. Käyttötarkoitus muuttuu asunrakennusten (AK) ja toimitilarakennusten (KTY) erillisistä korttelialueista yhdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Rakennusoikeutta on yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup> (lisäys 2 500 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.9.–28.10.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lisäksi ehdotuksesta on saatu kannanotto kulttuurikeskukselta.

Kulttuurikeskuksella (6.11.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (31.10.2013) toteaa, että kaavamuutos luo edellytykset kortteliin suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 rahoitus- ja hallintojakaumaa noudattaen.



Yleisten töiden lautakunta (29.10.2013) esittää kaavamääräyksiä täydennettäväksi siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmineen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Lisäksi yleisten töiden lautakunta toteaa, että tontinluovutusehdoissa tulee huomioida puistoon sijoitettujen pelastusreittien ylläpidon kuuluminen kiinteistön vastuulle.

Pelastuslautakunta (5.11.2013) toteaa, että jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun.

Ympäristölautakunta (8.10.2013) toteaa, että kaavaselostuksesta puuttuvat selvitykset, joiden perusteella raitoliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu.

Helsingin Energia -liikelaitos (22.10.2013) esittää, että muuntamotilaa käsittelevä asemakaavaselostuksen teksti muutetaan muotoon: Muuntamotila tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen verkkoyhtiön ohjeen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (4.11.2013) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit ovat rakenteilla. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (22.12.2013), että asemakaavan muutos mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen ja esittää, että kattoterassit on syytä määrätä varustettavaksi tiiviillä, melun leviämistä rajoittavalla kaiteella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ehdotukseen on tehty lausunnoissa esitetyt tarkistukset. Pelastuslautakunnan esittämät jatkosuunnitteluohjeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on esitetty tarkemmin kaavaehdotuksessa ja liitteessä: Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset.

Näiden lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.



## Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

### Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445  
teo.tammivuori(a)hel.fi

## Pelastuslautakunta 05.11.2013 § 129

HEL 2012-013037 T 10 03 03

### Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten poistumis- ja pelastautumisjärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun. Huomioitavaa on, että rakennuksen jokaiselta poistumisalueelta tulee olla kaksi erillistä, tarkoituksenmukaisesti sijoitettua uloskäytävää. Enintään 8-kerroksisissa asuinrakennuksissa sallitaan yksi uloskäytävä ja varatie, mutta 9-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee pääsääntöisesti olla kaksi erillistä uloskäytävää.

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

### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

### Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 30227  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

## Kiinteistövirasto 31.10.2013

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu 14

### Lausunto

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntonaan Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12204 kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Korttelin 20817 kaava-alue sijoittuu Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisosaan Jätkäsaaren ns. aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue). Kyseessä on hankekohtainen asemakaavan muutosehdotus, joka korvaa voimaantullessaan osan asemakaavan muutoksesta nro 11770. Asemakaavan muutos nro 12204 mahdollistaa rakentamista yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

#### Maanomistus- ja hallinta

Kaavaehdotus käsittää yhteensä noin 6 761 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Kaavamutoksen käsittämältä alueelta on tehty tilapäisiä vuokrauksia mm. työmaatukikohtia varten, mutta muutoin alue on kokonaan kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa.

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamutoksen valmistelemiseksi. Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

#### Kortteliin 20817 toteutettavat asunto- ja muut hankkeet

Kaavamutosehdotus nro 12204 luo edellytykset kortteliin 20817 suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 (782 §) rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa noudattaen. Ko. varauspäätöksen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen. Hitas-



omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

Kaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä varauksensaajan kanssa, jotta suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen olisi ylipäänsä mahdollista. Kaavaehdotuksen rakennusalat perustuvat varauksensaajan alustaviin hankesuunnitelmiin. Kaavassa ei ole osoitettu lainkaan ohjeellista tai sitovaa tonttijakoa, mikä antaa tiettyä liikkumavaraa. Näin korttelista on mahdollista muodostaa tarkoituksenmukaiset rekisteritontit hakkeiden rakennussuunnittelun edetessä.

Tarkoituksena on, että kortteliin rakennettavia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan yhteensä 9 yhtiötä. Kortteliin muodostettavien tonttien luovutus on juridishallinnollisesti melko vaativaa. Alustavasti tarkoituksena on, että Hyväntoivonpuiston itäpuolelle sijoittuvat sääntelemättömään tuotantoon tulevat muodostettavat tontit (3 kpl) luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai vaihtoehtoisesti myydään käypään markkinahintaan. Po. tulevat tontit sopivat sijaintinsa puolesta hyvin luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon, sillä ne rajautuvat tai sijoittuvat hyvin lähelle Hyväntoivonpuistoa, joka muodostaa Jätkäsaaren vihreän sydämen.

Korttelin lounaiskulmaan on tarkoitus muodostaa Hitas I ja ryhmärakennuttamiskohdetta (Hitas II) varten omat tonttinsa (2 kpl), jotka luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Jäljelle jäävät korttelin pohjois- ja luoteiskulmaan sijoittuvat 4 yhtiötä, joiden on tarkoitus hallinnoida kulttuuri- ja liiketiloja, ns. Ateljé-asuntoja (Hitas II) sekä valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavia kohteita (2 kpl). Varauksensaajan kanssa on alustavasti sovittu, että edellä mainittujen hankkeiden toteuttamiseksi kullekin yhtiölle vuokrataan tietty määräosa korttelin rakennusoikeudesta, jonka katsotaan kohdistuvan suunnilleen tietylle korttelin alalle. Rakennusoikeuden määräosan vuokraukset (4 kpl) voidaan harkinnan mukaan sisällyttää samaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, jonka liitteeksi laaditaan hallinnanjakosopimus. Tämä on tarpeen, koska kulttuuri- ja liiketiloja sekä päiväkotitiloja sijoittuu tulevien asunto-osakeyhtiöiden alapuolelle, minkä takia omien erillisten tonttirekisteritonttien muodostaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin pohjoisosaan ja lounaiskulmaan muodostettavat tontit tai vastaavat yksiköt soveltuvat hyvin luovutettavaksi säänneltyyn asuntotuotantoon, koska ne rajautuvat osittain kokoajakatuun (Välimerenkatu), Livornonkatuun tai Jätkäsaarenkujaan. Näin ollen ne eivät lähtökohtaisesti ole yhtä



arvokkaita kuin Hyväntoivonpuistoon tai sen läheisyyteen rajautuvat tontit.

Korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 toteuttaminen edellyttää eri yhtiöiden/tonttien välisiä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia mm. yhteispihojen ja yhteistilojen käyttöön, pysäköinnin järjestämiseen sekä hankkeiden tekniseen toteutukseen liittyen. Tätä voidaan pitää normaalina seurauksena tiiviistä kaupunkirakentamisesta, jossa pysäköinti toteutetaan osittain rakennusmassan alapuolelle.

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan rakennukset tulee toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta toteutetaan ns. vajaina kerroksina. Edelleen vajaat kerrokset tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta on pääosin vedettävä sisään julkisivusta. Näin aikaan saatava rakennusten polveileva muotoilu lisää rakentamiskustannuksia, mikä erityisesti säänneltyjen hankkeiden osalta luo paineita asuntojen myyntihintojen nousulle. Tonttien sijainti uudella rakentuvalla asuin- ja toimitila-alueella kantakaupungin läheisyydessä kuitenkin helpottanee asuntojen myyntiä.

#### Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin autopaikkamääräyksiä käytetään voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 autopaikkamääräyksiä. Tämän johdosta kortteliin toteutetaan noin 12 autopaikkaa vähemmän verrattuna 7.2.2012 hyväksytyyn ohjeistuksen tasoon. Hankkeen autopaikoista noin 126 autopaikkaa on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen. Kortteliin on tarkoitus lisäksi rakentaa oma noin 20 autopaikan käsittävä pysäköintilaitos, joka tulisi pääosin rakennusalan alle.

#### Korttelin 20817 maaperä

Korttelin 20817 alueella maaperä on osittain pilaantunut. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue). Alueen maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti rakentamisen yhteydessä. Tästä otetaan seikkaperäiset ehdot korttelista nro 20817 muodostettavien tonttien luovutusasiakirjoihin.

#### Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

#### Yleisten töiden lautakunta 29.10.2013 § 436

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

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alvnro**  
FI02012566





HEL 2012-013037 T 10 03 03

## Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa on määrätty, että suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen. Kaavamääräystä tulee täydentää siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmiseen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Jalankulkualueelle sijoitetut porrasaskelmat ja luiskat aiheuttavat kaatumisriskin kadulla kulkijoille ja eivät siten ole esteettömiä. Katualueelle sijoittuvat rakenteet vaikeuttavat myös talvikunnossapitoa.

Kiinteistön pelastusreitit on osoitettu puiston puolelle. Pelastusreittien ylläpito kuuluu kiinteistölle, mikä tulee huomioida tontinluovutusehdoissa jatkossa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.

## Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

## Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Ympäristölautakunta 08.10.2013 § 294

HEL 2012-013037 T 10 03 03

## Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Uusi asuinkortteli rajoittuu yhdeltä reunaltaan Välimerenkatuun, joka on yksi Jätkäsaaren tulevista kokoojakaduista, ja jolle on suunniteltu myös raitiotielinjaa. Kadun ennusteliikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %. Kaavassa on asetettu 32 dB:n ääneneristävyysvaatimus Välimerenkadun puoleiselle rakennuksen julkisivulle ja kadunpuoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin selvitykset, joiden perusteella ajoneuvoliikenteen ja



09.04.2014

Kaj/13

raitiotieliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu. Selvitykset tulee liittää kaava-aineistoon.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2013 § 239

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846\_7, karttaruutu 671495b

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 20.8.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445  
teo.tammivuori(a)hel.fi  
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135  
anna.nervola(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 18.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja sekä asumista ja ruotsinkielinen päiväkotit. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja, kuten

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



monitoimisasi, kahvila ja galleria. Korttelin asuminen on monipuolista sisältäen ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista ja ryhmäkennuttamista.

Pääosin yksityisin varoin toteutettava, kulttuuripainotteinen Kvarteret Victoria on mukana Helsingin kaupunginvaltuuston vahvistamamassa kulttuuristrategiassa. Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen toteuttamisesta.

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto Kaupungininsinööri 14.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Rakennusviraston arkkitehtuoriosasto osallistuu asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun. Yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Hyväntoivonpuistoon ei tule sijoittaa pelastusreittejä. Pelastusreitit tulee aina pyrkiä sijoittamaan katuverkkoon. Pelastusreittien sijoittaminen puistoon aiheuttaa puiston rakentamiseen lisäkustannuksia ja sopimusten teon tarvetta sekä määrittää puiston kehittymiselle sekä tilankäytölle rajoitteita.

Hyväntoivonpuistoon rajautuvat asuinrakennukset on sijoitettu kiinni puistoon. Tämä ratkaisu ei ole hyvä puiston toimintojen, käytettävyyden ja hoidon kannalta. Rakennusten ja puiston välissä tulee olla tonttiin kuuluva maa-alue. Tämän alueen leveyden tulee olla riittävä, jotta rakennusten julkisivujen huolto- ja korjaustyöt voidaan tehdä tontilta käsin. Puiston ja tontin rajan toiminnot ja kaupunkikuvallisesti merkittävät ratkaisut tulee kirjata kaavamääräyksiin selkeästi. Jos puisto rajautuu suoraan rakennukseen, on kaavamääräyksillä esitettävä puiston reunan käsittely ja sillä sallitut toiminnot. Tällä halutaan välttää Saukonpaadessa syntyneen sekavan tilanteen toistuminen puiston ja tontin rajalla.

Muuntamot ja muiden teknisten järjestelmät tulee integroida rakennuksiin, ja tähän on kaavassa varauduttava.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



09.04.2014

Kaj/13

Nuorisoasiainkeskus 14.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

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

Terveyskeskus 10.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelia 20817 sekä katualuetta. Alue rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Välimerenkatuun. Alueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja, asumista sekä ruotsinkielinen päiväkotit. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja kuten monitoimisali, kahvila tai ravintola ja galleria. Järjestötoimintaa palvelevat tavanomaiset toimistotilat. Kortteliin on suunnitteilla monipuolista asuntotarjontaa kuten ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista sekä ryhmärakentamista. Asemakaavan muutosta on hakenut tontin varaaja: Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan vaikutuksia mm. terveyteen ja turvallisuuteen kaavan valmistelun yhteydessä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmista sekä kaavaluonnoksista on pyydetty toimittamaan viimeistään 14.12.2012.

Terveyskeskus antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Terveyskeskus pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että korttelia varten toteutetaan riittävät liikuntaesteisten pysäköintipaikat, joilta on esteetön kulku sisäänkäynneille.

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/14

## § 110

### Hermannin tontin 21677/1, tonttien 21677/2 - 4 osien ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12223, Hermannin rantatie 31-35)

HEL 2013-005529 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21677 tontin nro 1, korttelin nro 21677 tonttien nro 2 - 4 osien ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 12.11.2013 päivätyn ja 10.3.2014 muutetun piirustuksen nro 12223 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kartta, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 selostus, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 3 Havainnekuva, 12.11.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 12.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

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

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alvno

F102012566



09.04.2014

Kaj/14

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kyläsaassa Hermannin kaupunginosassa, josta teollisuus ja varastointi väistyvät ja tilalle tulee asuntoja ja palveluita.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Espoon Solvallasta siirtyneen liikunnanohjaajien opetuksen tiloja Arcada-ammattikorkeakoulun kampusalueelle sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisen kokonaisuudessaan alueelle. Kortteliin sijoittuvat Arcadan liikuntahalli siihen liittyvine opetustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Korttelin 21677 rajausta muutetaan vastaamaan ympäröivien katujen tarpeita. Muutosten seurauksena korttelin pinta-ala pienenee, kokonaiskerrosala vähenee 7 500 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 21677 kerrosala on yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala on yhteensä 15 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotuksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yhteensä noin 4 milj. euroa maaperän esirakentamisesta ja puhdistamisesta sekä katujen rakentamisesta. Osa näistä kustannuksista on jo toteutunut Kyläsaarenkujan rakentamisen yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Sörnäistenrannan-Hermanninrannan (Kalasataman) osayleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Alueella voimassa olevan asemakaavan nro 11783 mukaan alue on toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



Kaavoitustyö on käynnistetty Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n ja Stiftelsen Arcadan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2013–17.1.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta saaduista lausunnoista ympäristökeskuksella, kiinteistövirastolla, Helen Sähköverkko Oy:llä, liikuntavirastolla ja opetusvirastolla ei ole huomautettavaa. Liikuntavirasto pitää hanketta hyvänä ja kannatettavana.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa, että suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä sekä erinomaisissa pyöräilyolosuhteissa, mikä tukee alueelle suunniteltuja toimintoja. Laadukkaiden yhteyksien lisäksi on huolehdittava suunniteltujen toimintojen riittävästä pyöräpysäköinnistä. Liikenneviraston tulevan jalankulku- ja pyöräilyteiden suunnitteluohjeen (luonnos 7.6.2013) mukaan pyöräpaikkoja tulisi olla oppilaitoksissa 0,5 kpl oppilasta/työntekijää kohden. HSL ehdottaakin pyöräpaikkoja koskevan kaavamääräyksen nostamista suuremmaksi. Pyöräpaikkojen tulee olla enimmäkseen katettuja. Kulkuyhteyksien joukkoliikennepysäkeille tulee olla esteettömiä sekä rakennusaikana että sen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt polkupyörän pysäköinnin kehittämissuunnitelman 10.12.2013. Oppilaitoksia koskeva ohjeellinen pyöräpaikkojen määrä on sen mukaan 0,3 pyöräpaikkaa / oppilas. Asemakaavamääräystä on tarkistettu em. ohjeen mukaiseen muotoon.

Muissa lausunnoissa esitetyt, mm. esteettömiä kulkuyhteyksiä koskevat asiat sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, yleisten töiden lautakunnan ja pelastuslautakunnan ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:



- kaavakartan polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettu muotoon: Tonteille on rakennettava vähintään 0,3 pyöräpaikkaa / henkilö. Vähintään 50 % niistä on oltava katettuja tai katetussa paikassa.

Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty teknisluonteisena tarkistuksena kaavaselostuksen liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta puuttunut kerrosala.

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

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kartta, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 selostus, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 3 Havainnekuva, 12.11.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 12.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

**Oheismateriaali**

- 1 Ilmakuva

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

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

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637  
**Alvno**  
FI02012566





09.04.2014

Kaj/14

Liite 4

Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Ympäristökeskus  
Opetusvirasto  
Liikuntavirasto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 326

HEL 2013-005529 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21677 tontin nro 1, korttelin nro 21677 tonttien nro 2 - 4 osien ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 12.11.2013 päivätyn ja 10.3.2014 muutetun piirustuksen nro 12223 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Käsittely

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 10.3.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Ksv 3601\_3

21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2,3 ja 4 ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 12.11.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Diakonia-ammattikorkeakoulun ja

Arcadan toimintojen sijoittumisen kortteliin 21677 Kyläsaarella. Kortteliin sijoittuvat Arcadan liikuntahalli siihen liittyvine opetustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 21677 rajausta muutetaan vastaamaan ympäröivien katujen tarpeita. Muutosten seurauksena korttelin pinta-ala pienenee, kokonaiskerrosala vähenee 7 500 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 21677 kerrosala on yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala on yhteensä 15 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2013–17.1.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin kaupunki Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä.

Ympäristökeskuksella (29.1.2014), kiinteistövirastolla (22.1.2014), Helen Sähköverkko Oy:llä (21.1.2014), liikuntavirastolla (17.1.2014) ja opetusvirastolla (7.1.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Liikuntavirasto pitää hanketta hyvänä ja kannatettavana.

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



Helsingin kaupunki Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) (17.2.2014) toteaa, että esitetty kaava mahdollistaa hyvän ja jouhevan raitiotieradan toteuttamisen Hermannin rantatielle. Kalasataman alueen raitiotieradat tulee suunnitella yhdessä HKL:n ja HSL:n kanssa siten, että ne muodostavat teknisesti hyvän raitiotiejärjestelmän ja tukevat alueen raitioliikenteen toimintaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (28.1.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Vesihuoltoliitteessä esitettyä vesijohtoa ei tarvita yleisen vesihuollon järjestämiseen. Jos vesijohto on tarpeen ainoastaan uuden kiinteistön sprinkleriliitosten vuoksi, tulee se rahoittaa hankkeen kustannuksella.

Yleisten töiden lautakunta (21.1.2014) toteaa, että alue on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea. Alueen tiivistymisen myötä rakennusvirastolle aiheutuu kustannuksia Kyläsaarenkadun siirtämisestä ja Hermannin rantatien leventämisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut katualueiden kustannuksiksi hyvin alustavasti noin 2,5 miljoonaa euroa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pelastuslautakunta (21.1.2014) toteaa, että mikäli YU-korttelialueella rakennuksen julkisivussa käytetään puuta, tulee huomioida Rakentamismääräyskokoelman reunaehdot puun käyttämiselle julkisivussa. Mikäli rakennus suunnitellaan P2-luokkaisena, tulee huomioida P2-luokkaiselle rakennukselle asetetut henkilömäärärajoitteet kokoontumis- ja liikerakennuksissa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (20.1.2014) toteaa, että suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä sekä erinomaisissa pyöräilyolosuhteissa, mikä tukee alueelle suunniteltuja toimintoja. Laadukkaiden yhteyksien lisäksi on huolehdittava suunniteltujen toimintojen riittävästä pyöräpysäköinnistä. Liikenneviraston tulevan jalankulku- ja pyöräilyteiden suunnitteluohjeen (luonnos 7.6.2013) mukaan pyöräpaikkoja tulisi olla oppilaitoksissa 0,5 kpl oppilasta/työntekijää kohden. HSL ehdottaakin pyöräpaikkoja koskevan kaavamääräyksen nostamista suuremmaksi. Pyöräpaikkojen tulee olla enimmäkseen katettuja. Kulkuyhteyksien joukkoliikennepysäkeille tulee olla esteettömiä sekä rakennusaikana että sen jälkeen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt polkupyörien pysäköinnin kehittämisohjelman 10.12.2013. Oppilaitoksia koskeva ohjeellinen pyöräpaikkojen määrä



on sen mukaan 0,3 pyöräpaikkaa / oppilas. Asemakaavamääräystä on tarkistettu em. ohjeen mukaiseen muotoon.

Esteettömiä kulkuyhteyksiä koskevat asiat sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, yleisten töiden lautakunnan ja pelastuslautakunnan ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakartan polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettu muotoon: Tonteille on rakennettava vähintään 0,3 pyöräpaikkaa / henkilö. Vähintään 50 % niistä on oltava katettuja tai katetussa paikassa.

Lisäksi kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia:

- kaavaselostuksen liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta puuttui kerrosala, joka on lisätty.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 22.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kalatataman asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan Hermannin Kyläsaareen on laadittu kortteliin 21677 asemakaavan muutosehdotus nro 12223. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.

Kaupunki on varannut kaava-alueelta 1) urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin



sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen ja 2) toimitilarakennusten (opetustoimintaa palvelevien rakennusten) tontin (KTYO) 21677/6 OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakonia-ammattikorkeakoulun (DIAK) korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten 31.12.2014 saakka.

Aikaisemmat toimitilarakennusten tontit (KTYO) 21677/1 ja 4 on muutettu edellä mainituiksi tonteiksi ja samalla poistettu erillinen autopaikkatontti (LPA) 21677/2. Uusien muodostettavien tonttien 21677/5 ja 6 autopaikat on tarkoitus sijoittaa omille tonteille ja ajoliittymä järjestää LPA-tontin 21677/7 (entinen 3) kautta Kyläsaarenkujalle. Ajoliittymästä on sovittava erikseen Kalasataman Palvelu Oy:n kanssa.

Kaavoittajan mukaan varatut tontit sijaitsevat Sörnäistentunnelin aluerajausten ulkopuolella, eikä tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin. Asemakaavan muutoksessa kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalamäärä vähenee 7 500 k-m<sup>2</sup> ollen 15 500 k-m<sup>2</sup> aikaisemman 23 000 k-m<sup>2</sup>:n sijasta.

Asemakaavan muutosehdotusta voidaan puoltaa, koska se on hankkeiden kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen ja koska se mahdollistaa Arcada-Practicumin opiskelijakampuksen ja sen toimintojen edelleen kehittämisen ja laajentamisen sekä myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittumisen alueelle. Mainittujen hankkeiden toteuttaminen vahvistaa osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 21.01.2014 § 23

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvnro**

FI02012566



Asemakaavan muutos mahdollistaa Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan toimintojen sijoittumisen Hermanniin Kyläsaaren pohjoisosaan. Kortteliin sijoittuvat Arcadan liikuntahalli siihen liittyvine opetustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Alue on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea paksujen täyttöjen, syvälle ulottuvan savikerroksen ja syvällä olevan kantavan pohjan ja kallionpinnan takia.

Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan liikuntahallin rakentaminen ei tässä vaiheessa aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia. Alueen tiivistymisen myötä rakennusvirastolle aiheutuu kustannuksia Kyläsaarenkadun siirtämisestä ja Hermannin rantatien leventämisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut katualueiden kustannuksiksi hyvin alustavasti noin 2,5 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Hermannin asemakaavan muutoksen nro 12223 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 21.01.2014 § 5

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2,3 ja 4 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että mikäli YU- korttelialueella P1-luokkaisen rakennuksen julkisivussa käytetään puuta, tulee huomioida Rakentamismääräyskokoelman E1- osion taulukossa: 8.3.4 mainitut reunaehdot puun käyttämiselle julkisivussa. Mikäli rakennus suunnitellaan P2- luokkaisena, tulee huomioida



P2-luokkaiselle rakennukselle asetetut henkilömäärärajoitteet kokoontumis- ja liikerakennuksissa.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0931031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Liikuntavirasto 17.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaavamuutosalue on Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Se on Kalasataman pohjoisin osa-alue ja se rajautuu Toukolan rantapuistoon. Puiston toisella laidalla Toukorannassa on Arcadan kampusalue, jonka laajenemistarpeisiin kaava vastaa. Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä tyhjillään olevan alueen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon Solvallassa nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtäminen Arcadan kampusalueelle sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisen kokonaisuudessaan alueelle.

Arcadan kampusalue laajenee toiminnallisesti Toukorannasta etelään, Kalasataman alueelle. Liikennejärjestelyt alueella selkiytyvät, pyöräilyn ja jalankulun yhteydet paranevat.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (KTYO) rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kuusikerroksinen rakennus Diakonia-ammattikorkeakoulun käyttöön. Alueelle saa rakentaa tiloja opetusta, julkista palvelua ja toimistoa varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kaksikerroksinen liikuntahalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloineen. Liikuntahalli parantaa osaltaan lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa. Liikuntahallilta on suora näkö- ja käyntiyhteys Toukolan rantapuistoon, jonka merkitys näin kasvaa.

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



Liikuntavirasto pitää hanketta hyvänä ja kannatettavana.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Ympäristölautakunta 14.01.2014 § 6

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2013 § 361

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Ksv 3601\_3, Hermannin rantatie 31-35, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 12.11.2013 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2, 3 ja 4 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi





Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, meluselvitys, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

## Opetusvirasto 7.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaavamuutosalue on Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Se on Kalasataman pohjoisin osa-alue ja se rajautuu Toukolan rantapuistoon. Puiston toisella laidalla Toukorannassa on Arcadan kampusalue, jonka laajenemistarpeisiin kaava vastaa. Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä tyhjillään olevan alueen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon Solvalla nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtäminen Arcadan kampusalueelle sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisen kokonaisuudessaan alueelle.

Arcadan kampusalue laajenee toiminnallisesti Toukorannasta etelään, Kalasataman alueelle. Liikennejärjestelyt alueella selkiytyvät, pyöräily ja jalankulun yhteydet paranevat.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (KTYO) rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kuusikerroksinen rakennus Diakonia-ammattikorkeakoulun käyttöön. Alueelle saa rakentaa tiloja opetusta, julkista palvelua ja toimistoa varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kaksikerroksinen liikuntahalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloineen. Liikuntahalli parantaa osaltaan lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa. Liikuntahallilta on suora näkö- ja käyntiyhteys Toukolan rantapuistoon, jonka merkitys näin kasvaa.

Opetusvirastolla ei ole kommentoitavaa kaavamuutokseen.

### Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291



kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 30.10.2013

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n lausuntoa Hermannin rantatien varrelle kaavoitetuista toimisto- ja urheilutiloista. Kaava sivuaa suunniteltua Hermannin rantatielle tulevaa raitiotierataa.

Kalasadaman alueen raitiotieradat tulee suunnitella yhdessä HKL:n ja HSL:n kanssa siten, että ne muodostavat teknisesti hyvän raitiotiejärjestelmän ja tukevat alueen raitioliikenteen toimintaa.

Kaavoitettaessa raitiotieratojen läheisyyteen tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakentamisessa varaudutaan raitiotien aiheuttamaan melu- ja värinähaittaan.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245  
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.8.2013

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Kyläsaaren korttelin 21677 asemakaavan muutoksesta 2.9.2013 mennessä. Suunnittelualue sijaitsee Hermannin rantatien ja Kyläsaarenkujan välissä osoitteessa Hermannin rantatie 31-35.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikuntahallin rakentaminen ammattikorkeakoulu Arcadan liikunnanohjaajien opetuskäyttöön sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun opetus- ja hallintorakennuksen rakentaminen. Tavoitteena on, että liikuntahalli palvelisi opetuskäytön ulkopuolella myös lähialueen asukkaita.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueen rajaa on siirretty siten, että Hermannin rantatielle jää enemmän vapaata katutilaa ja vastaavasti Kyläsaarenkujan puoleista reunaa on siirretty nykyisen katualueen puolelle. Kyläsaarenkujan puoleinen tontin reuna tulee kuitenkin säilyttää entisessä linjassaan. Kyläsaarenkujan korttelin 21677 puoleiseen reunaan on juuri valmistunut vesihuoltojärjestelmä, jonka päälle ei voi rakentaa.

Suunnittelualueelle on merkitty yleisen jalankulun alue tontille rasitteeksi. Reitin jatkuvuutta tulee tarkastella myös

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alvno**

F102012566



kaavamuutosalueen ulkopuolella. Ylläpitovastuun vaihtuminen keskeisen jalankulun reitillä tuo epäjatkuvuuskohdan ja haasteita ylläpidolle.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/15

## § 111

### Oulunkylän tontin 28148/7 asemakaavan muuttaminen (nro 12225, Mäkitorpantie 30)

HEL 2011-006476 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28148 tontin nro 7 asemakaavan muutosehdotuksen 17.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12225 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kartta, päivätty 17.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 selostus, päivätty 17.9.2013, täydennetty 18.2.2014
- 3 Havainnekuva, 17.9.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

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

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Päätösehdotus

##### Postiosoite

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

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

FI0680001200062637

##### Alvno

FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tontti sijaitsee Mäkitorpantien ja Mäkitorpankujan risteyksessä, osoitteessa Mäkitorpantie 30.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa kerrostalon rakentamisen Mäkitorpantien varteen tontilta purettavan 1-kerroksisen liikerakennuksen paikalle. Uutta asuinkerrosalaa syntyy 929 k-m<sup>2</sup> hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen äärelle. Kaupunkikuvallisesti uusi rakennus täydentää Mäkitorpantien kerrostalorivistöä.

## Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 6146 tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuus on  $e = 0,6$  (1 821 k-m<sup>2</sup>).

Asunto Oy Mäkitorpantie 30 omistaa tontin.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Mäkitorpantie 30:n hakemuksen johdosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty suullisia mielipiteitä ja saatu kirjeitse yksi mielipide, jossa pidettiin uuden rakennuksen 5-kerroksista osaa liian korkeana ympäristöön nähden ja ajoliittymää Mäkitorpantieltä liikenteelle vaarallisena. Uusien hissillisten asuntojen rakentamista pidettiin erittäin tarpeellisena.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusta on madallettu kerroksella. Oulunkylän liikenneturvallisuuksuunnitelman mukaisesti Mäkitorpantien, Mäkitorpankujan ja Kylänvanhimmantien liittymäalue rakennetaan korotetuksi liittymäksi ja Mäkitorpantien pyörätiet muutetaan yksisuuntaisiksi. Sen vuoksi liikenneturvallisuus ei heikkene oleellisesti, vaikka tonttiliittymä on Mäkitorpantien puolella.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Kiinteistölautakunnalla, yleisten töiden lautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen



Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Pelastuslautakunta toteaa, että tontin kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje "Pelastustien suunnittelu ja toteutus". Kaavamuutosehdotus mahdollistaa ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausuntojen johdosta.

Ehdotuksen selostukseen on kirjoitusvirheenä korjattu autopaikkojen vähimmäismäärä siten, että se on sama kuin ehdotuksen kartan kaavamääräyksissä: suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kartta, päivätty 17.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 selostus, päivätty 17.9.2013, täydennetty 18.2.2014
- 3 Havainnekuva, 17.9.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



09.04.2014

Kaj/15

rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 325

HEL 2011-006476 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28148 tontin nro 7 asemakaavan muutosehdotuksen 17.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12225 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 18.2.2014

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



HEL 2011-006476 T 10 03 03

Ksv 0741\_14

28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 1.10.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen Mäkitorpantien varteen tontilta purettavan yksikerroksisen liikerakennuksen paikalle. Kerrosala on 2 750 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa on 929 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Kiinteistölautakunnalla (28.11.2013), yleisten töiden lautakunnalla (3.12.2013), ympäristökeskuksella (17.12.2013), Helsingin Energia liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä (26.11.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (19.12.2013) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunta (17.12.2013) toteaa, että tontin kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavamuutosehdotus mahdollistaa ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566





09.04.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 152

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että tontin 28148/7 kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus” –ohje.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.12.2013 § 381

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 491

HEL 2011-006476 T 10 03 03

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

Kaj/15

## Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosassa (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tonttia 7. Tontti sijaitsee Mäkitorpantien ja Mäkitorpankujan risteyksessä osoitteessa Mäkitorpantie 30. Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Mäkitorpantie 30 aloitteesta.

Tontilta on tarkoitus purkaa 1-kerroksinen liikerakennus ja sen paikalle rakentaa 4-kerroksinen uusi kerrostalo Mäkitorpantien varteen. Tehokkuuden nosto edellyttää maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamista.

Kaupungille ei synny kuluja kaavamuutoksesta. Kaukolämpöjohdon siirtämisestä aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 10 000 euroa, josta hankkeeseen ryhtyvä vastaa täysimääräisenä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 hyväksymistä.

## Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

## Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 28.11.2013 § 610

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 P4, Mäkitorpantie 30

## Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylän korttelin 28148 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12225 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Asunto Oy Mäkitorpantie 30.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 28148/7 täydennysrakentamisen. Muutoksessa yhdistettyjen liike- ja

### Postiosoite

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

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) tontti on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu uutta asuinkerrosalaa yhteensä 929 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.10.2013 § 310

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Ksv 0741\_14, Mäkitorpantie 30, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.9.2013 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

01.10.2013 Ehdotuksen mukaan

Liitteenä olevaan asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen on kirjoitusvirheenä korjattu autopaikkojen vähimmäismäärä siten, että se

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



on sama kuin asemakaavan muutosehdotuksen kartan kaavamääräyksissä: suurempi luvuista 1 ap/120 k-m2 tai 0,6 ap/asunto.

24.09.2013 Pöydälle

17.09.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

kari.tenkanen(a)hel.fi



## § 112

### Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat kahdeksan aloitteet

HEL 2014-004979, 2014-004980, 2014-004981, 2014-004982, 2014-004983, 2014-004986, 2014-004984, 2014-004985

### Päätös

1. Valtuutettu Thomas Wallgrenin ym. aloite kunnialiputuksen järjestämisestä romanien kansallispäivänä
2. Valtuutettu Helena Kantolan ym. aloite kaupungin tiedottamisen parantamisesta
3. Valtuutettu Tomi Sevanderin ym. aloite kaupungin omistamien ajoneuvojen käyttöasteen parantamisesta
4. Valtuutettu Tuomas Rantasen ym. aloite tapahtumaravintolan perustamisesta Makasiinipaviljonkiin
5. Valtuutettu Ville Jalovaaran aloite liityntäpysäköintipaikkojen lisäämisestä Rastilan metroasemalle
6. Valtuutettu Tarja Tenkulan ym. aloite Teerisuontien liikenneturvallisuuden parantamisesta
7. Valtuutettu Seppo Kanervan ym. aloite Lauttasaaren liikennejärjestelyjen parantamisesta
8. Valtuutettu Helena Kantolan ym. aloite ampumaratahankkeen jatkotoimenpiteiden selvittämisestä

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteen kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.



09.04.2014

Pj/1

## § 97

### Namnupp, laglighet och beslutförhet

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

#### Behandling

##### Namnupp och förhinder

Ordföranden konstaterade att förhinder för detta sammanträde har anmälts av de ledamöter som är antecknade som frånvarande på närvarolistan och att de ersättare som framgår av listan har kallats i deras ställe.

##### Laglighet och beslutförhet

Ordföranden konstaterade att stadsfullmäktiges sammanträde utlysts i den ordning kommunallagen och stadsfullmäktiges arbetsordning förutsätter. Enligt namnuppöpet är minst två tredjedelar av ledamöterna närvarande. På grundval av det ovanstående konstaterade ordföranden att sammanträdet är lagligen sammankallat och beslutfört.



09.04.2014

Pj/2

---

**§ 98**

**Val av protokolljusterare**

**Beslut**

På förslag av ordföranden valdes ledamöterna Tuuli Kousa och Laura Kolbe till protokolljusterare med ledamöterna Osku Pajamäki och Päivi Storgård som ersättare.



09.04.2014

Kj/3

## § 99

### Val av ersättare i stadsstyrelsen

HEL 2014-001051 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Tuomas Kurttila befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsen
2. välja Kaarin Taipale till ny personlig ersättare för Tarja Tenkula i stadsstyrelsen för den mandattid som utgår med år 2014.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

#### Utdrag

##### Utdrag

Päätöksessä mainitut

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Tuomas Kurttila (SDP) anholder 17.3.2014 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsen.

Stadsfullmäktige valde 16.1.2013 (5 §) Tuomas Kurttila till personlig ersättare för Tarja Tenkula i stadsstyrelsen för mandattiden 2013–2014. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen





09.04.2014

Kj/3

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

Utdrag

**Utdrag**  
Påttöksessä mainitut

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kaupunginhallitus  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 348

HEL 2014-001051 T 00 00 02

Påttös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Kaarin Taipaleen Tarja Tenkulan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

31.03.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:  
Tarja Tenkula: Tilalle Kaarin Taipale

17.03.2014 Ehdotuksen mukaan



09.04.2014

Kj/3

---

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/4

## § 100

### Val av ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion

HEL 2013-015952 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Tuomas Kurttila befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion
2. välja Jouko Malinen till ny ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion för den mandattid som utgår med år 2014.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt konstatera att personlig ersättare för den nya ledamoten i stadsstyrelsens IT-sektion är Miriikka Laakkonen.

Stadsfullmäktige beslutade dessutom justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

#### Utdrag

**Utdrag**  
Päätöksessä mainitut

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Tuomas Kurttila (SDP) anholder 17.3.2014 om befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion.

Stadsfullmäktige valde 9.10.2013 (357 §) Tuomas Kurttila till ledamot i stadsstyrelsens IT-sektion för mandattiden 2013–2014.



09.04.2014

Kj/4

Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ledamot för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

1 Tuomas Kurttilan eronpyyntö

## Utdrag

### Utdrag

Påttöksessä mainitut

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Tietotekniikkajaosto  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 349

HEL 2013-015952 T 00 00 02

Påttös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Tuomas Kurttilalle vapautuksen kaupunginhallituksen tietotekniikkajaoston jäsenen luottamustoimesta
2. valita Jouko Malisen uudeksi jäseneksi kaupunginhallituksen tietotekniikkajaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää todeta, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Miriikka Laakkonen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

### Telefon

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Kontonr

FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



09.04.2014

Kj/4

---

Käsittely

31.03.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tarja Tenkula: Jouko Malinen

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/5

## § 101

### Val av ersättare i stadsplaneringsnämnden

HEL 2013-010583 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Henrik Jaakkola befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsplaneringsnämnden
2. välja Pekka Buttler till ny personlig ersättare för Eija Loukoila i stadsplaneringsnämnden för den mandattid som utgår med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Henrik Jaakkolan eronpyyntö
- 2 Henrik Jaakkolan eronpyyntö (verkkoon)

#### Utdrag

##### Utdrag

Päätöksessä mainitut

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Henrik Jaakkola (VF) anhåller 28.2.2014 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsplaneringsnämnden.

Stadsfullmäktige valde 25.9.2013 (293 §) Henrik Jaakkola till ersättare i stadsplaneringsnämnden för den mandattid som utgår med år 2016. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.



09.04.2014

Kj/5

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Henrik Jaakkolan eronpyyntö
- 2 Henrik Jaakkolan eronpyyntö (verkkoon)

Utdrag

**Utdrag**

Päätöksessä mainitut

**Bilagor till utdrag**

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.03.2014 § 289

HEL 2013-010583 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Henrik Jaakkolalle vapautuksen kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Buttlerin Eija Loukoilan uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintosihteeri, puhelin: 310 36012

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



09.04.2014

Kj/5

---

anna.villeneuve(a)hel.fi





09.04.2014

Kj/6

## § 102

### Val av ersättare i social- och hälsovårdsnämndens första sektion

HEL 2013-001180 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

1. bevilja Petri Alkio befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i social- och hälsovårdsnämndens första sektion
2. välja Pekka Tiusanen till ny personlig ersättare för Tuula Kuusinen i social- och hälsovårdsnämndens första sektion för den mandattid som utgår med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Petri Alkion eronpyyntö

#### Utdrag

**Utdrag**  
Päätöksessä mainitut

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

1. bevilja Petri Alkio befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i social- och hälsovårdsnämndens första sektion
2. välja \_\_\_\_\_ till ny personlig ersättare för Tuula Kuusinen i social- och hälsovårdsnämndens första sektion för den mandattid som utgår med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutar samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

#### Föredragandens motiveringar

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



09.04.2014

Kj/6

Petri Alkio (Sannf.) anhåller 10.3.2014 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i social- och hälsovårdsnämndens första sektion.

Stadsfullmäktige valde 16.1.2013 (ärende 5) Petri Alkio till personlig ersättare för Tuula Kuusinen i social- och hälsovårdsnämndens första sektion för mandattiden 2013–2016. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

1 Petri Alkion eronpyyntö

## Utdrag

### Utdrag

Päätöksessä mainitut

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Sote-lautakunnan 1. jaosto  
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 321

HEL 2013-001180 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Petri Alkiolle vapautuksen sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäisen jaoston varajäsenen luottamustoimesta



09.04.2014

Kj/6

2. valita \_\_\_\_\_ Tuula Kuusisen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi sosiaali- ja terveyslautakunnan ensimmäiseen jaostoon vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kj/7

## § 103

### Ändring av stadsfullmäktiges beslut 12.3.2014, 82 §

HEL 2014-002092 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag ändra sitt beslut 12.3.2014 (82 §) så att Nina Huru väljs till ny personlig ersättare för Jussi Halla-aho i stadsstyrelsens koncernsektion för den mandattid som utgår med år 2014.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Utdrag

##### Utdrag

Päätöksessä mainitut

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Stadsfullmäktige beslutade 12.3.2014 (82 §) välja Mika Raatikainen till ny personlig ersättare för Jussi Halla-aho i stadsstyrelsens koncernsektion för den mandattid som utgår med år 2014.

Enligt 2 a § i instruktionen för stadsstyrelsen väljs ledamöterna och ersättarna i koncernsektionen bland ledamöterna och ersättarna i stadsstyrelsen. Mika Raatikainen är inte ledamot eller ersättare i stadsstyrelsen, och stadsfullmäktige bör därför välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi



09.04.2014

Kj/7

## Utdrag

### Utdrag

Päätöksessä mainitut

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

## Tiedoksi; Oikaisuvaatimusohje (kaupunginhallitus)

Taloushallintopalvelu-liikelaitos

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 323

HEL 2014-002092 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 12.3.2014 (82 §) tekemäänsä päätöstä siten, että Nina Huru valitaan Jussi Halla-ahon uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallituksen konsernijaostoon vuoden 2014 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

24.02.2014 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

### Lisätiedot

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

Stadsfullmäktige 12.03.2014 § 82

HEL 2014-002092 T 00 00 02

### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

1. bevilja Belle Selene Xia befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsens koncernsektion

#### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

#### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

#### Telefon

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566



- 
2. välja Mika Raatikainen till ny personlig ersättare för Jussi Halla-aho i stadsstyrelsens koncernsektion för den mandattid som utgår med år 2014.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningssekreterare, telefon: 310 36012  
anna.villeneuve(a)hel.fi



## § 104

### Föravtal om en fastighetsaffär i Docksstranden (Västra hamnen, tomterna 5130/1, 5131/1 och 5132/1)

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden

1

att med Skanska Talonrakennus Oy (nedan Skanska) ingå ett föravtal om en fastighetsaffär i fråga om AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 och ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1, vilka ska bildas genom förslaget till detaljplaneändring nr 12100, i enlighet med bilaga 1.

2

att vid behov göra små ändringar, justeringar och tillägg i föravtalet.

3

att på basis av föravtalet utarbeta de slutliga köpebrev för fastighetsaffären i fråga om de tomter som ska säljas och de övriga överlåtelseavtal som avses i föravtalet om fastighetsaffären.

4

att godkänna villkoren i de slutliga köpebrev och i de övriga överlåtelseavtalen.

Dessutom beslutade stadsfullmäktige godkänna följande hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden. (Osku Pajamäki)
2. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges



möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.  
(Laura Kolbe)

## Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera föravtalet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att Föreningen för levande musik Elmu rf ska anvisas lokaler i Maskinverkstadshallen i enlighet med planen från föreningen innan föravtalet godkänns.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Sami Muttilainens förslag om återremiss godkänts.

1 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar föravtalet för ny beredning utgående från att Föreningen för levande musik Elmu rf ska anvisas lokaler i Maskinverkstadshallen i enlighet med planen från föreningen innan föravtalet godkänns.

Ja-röster: 71

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom,





Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ville Ylikahri

Nej-röster: 10

Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Mutttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Blanka: 2

Jape Lovén, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande fyra hemställningsklämmor hade föreslagits under diskussionen:

Ledamoten Osku Pajamäki understödd av ledamoten Paavo Arhinmäki hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden.

Ledamoten Pia Pakarinen understödd av ledamoten Matti Niiranen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att det för Föreningen för levande musik hittas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna senast innan det nuvarande hyresavtalet utlöper.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Sami Mutttilainen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.



Ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Jape Lovén hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det i den fortsatta planeringen av Föreningen för levande musik Elmus lokalprojekt i fråga om Maskinverkstadsalternativet även utreds möjligheten att genomföra projektet enligt Kabelfabrikens modell. Då grundar staden fastighetsbolaget Maskinverkstaden som sköter om underhållet, utvecklingen och vidareuthyrningen av hela Maskinverkstadslokalen. Elmu är det här bolagets huvudsakliga hyrestagare men betalar hyra för Maskinverkstadshallen endast enligt det faktiska konsertbruket. Fastighetsbolaget sköter utöver uthyrningen av andra lokaler, som inte reserveras för Elmu, även om konserthallens kommersiella uthyrning, vilket höjer konserthallens användningsgrad och avkastning.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Varje hemställningskläm tas särskilt upp till omröstning,

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Osku Pajamäkis förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att Föreningen för levande musik i den mån det är möjligt kan anvisas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna, i första hand i Maskinverkstadshallen i Docksstranden.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 58

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria



Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Blanka: 23

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Pia Pakarinens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

3 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att det för Föreningen för levande musik hittas adekvata verksamhetslokaler som ersätter de nuvarande lokalerna senast innan det nuvarande hyresavtalet utlöper.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 28

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Ulla-Marja Urho

Nej-röster: 2

Veronika Honkasalo, Dan Koivulaakso

Blanka: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo,



Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

4 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av föravtalet om en fastighetsaffär i Docksstranden att ungdomscentralen ges möjligheten att utnämna en medlem i Elmu-arbetsgruppen.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 77

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri



Blanka: 3

Seppo Kanerva, Harri Lindell, Wille Rydman

Frånvarande: 5

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Anniina Palm, Jan Vapaavuori

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

5 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det i den fortsatta planeringen av Föreningen för levande musik Elmus lokalprojekt i fråga om Maskinverkstadsalternativet även utreds möjligheten att genomföra projektet enligt Kabelfabrikens modell. Då grundar staden fastighetsbolaget Maskinverkstaden som sköter om underhållet, utvecklingen och vidareuthyrningen av hela Maskinverkstadslokalen. Elmu är det här bolagets huvudsakliga hyrestagare men betalar hyra för Maskinverkstadshallen endast enligt det faktiska konsertbruket. Fastighetsbolaget sköter utöver uthyrningen av andra lokaler, som inte reserveras för Elmu, även om konserthallens kommersiella uthyrning, vilket höjer konserthallens användningsgrad och avkastning.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 41

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Mari Holopainen, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Tuuli Koussa, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Elina Moisio, Terhi Mäki, Antti Möller, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Ilkka Taipale, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Ville Ylikahri

Blanka: 40

Hennariikka Andersson, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Dan Koivulaakso, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Tom Packalén, Pia Pakarinen,



Anniina Palm, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Päivi Storgård, Ulla-Marja Urho, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 4

Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Jarmo Nieminen, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Osku Pajamäkis och ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningsklämmor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspäätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäytösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

## Utdrag

### Utdrag

Skanska Talonrakennus Oy

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Avsikten är att det s.k. Docksstranden i Sandviken ska utvecklas som ett högklassiskt maritimt område för byggande av bostäder, affärer och service. För detta ändamål har förslaget till detaljplaneändring nr 12100 utarbetats för området.

Skanska och Helsingfors stad har i förhandlingar kommit överens om ett föravtal om en fastighetsaffär som gäller för de bostadstomter och andra tomter som ska bildas genom en detaljplaneändring. Meningen är att i föravtalet komma överens om de åtgärder och avtalsarrangemang som genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter. I föravtalet fastställs dessutom de viktigaste principerna och



villkoren, på basis av vilka de slutliga överlåtelseavtalen och de övriga avtalen ska utarbetas.

Parterna har ett gemensamt mål att planera Docksstranden till en med tanke på stadsbilden och funktionerna högklassig helhet. Planeringen av och byggandet i området utgår från baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen för inbjudna deltagare och målet är att göra området till ett levande stadsrum där områdets maritima karaktär utnyttjas så bra som möjligt.

Tomterna i föravtalet säljs etappvis till Skanska eller bolag bildade av Skanska till ett gängse marknadspris. Tomternas sammanlagda försäljningspris uppgår i enlighet med avtalsvillkoren till minst cirka 36 miljoner euro. Enligt avtalsvillkoren ska tomterna i sin helhet färdigställas inom tio år efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft med den förutsättningen att villkoren i föravtalet uppfylls.

Staden äger den nordligaste delen av området (s.k. Nosturis område) i vilket byggnaden Nosturi (nedan Nosturi) ligger. För närvarande fungerar Föreningen för levande musik, Elmu ry (nedan Elmu), i byggnaden på basis av ett hyresavtal. För att kunna bygga på de nya tomter som i detaljplaneändringen anvisas i Nosturis område ska nuvarande Nosturi rivras och Elmus funktioner därför flyttas till ersättande lokaler.

Stadsdirektören beslutade vid behandlingen av ärendet i direktörskollegiet 19.2.2014 tillsätta en arbetsgrupp som ska utreda alternativa lokaler för att säkerställa förutsättningarna för Elmus verksamhet.

Avsikten är att i stadsstyrelsens verkställighetsbeslut på motsvarande sätt uppmana fastighetsnämnden att med Elmu föra underhandlingar i syfte att kunna anvisa ersättande lokaler för föreningen och på motsvarande sätt avsluta det nuvarande hyresavtalet för Nosturi senast när den nuvarande hyresperioden löper ut.

## Föredragandens motiveringar

Docksstrandens område, markinnehaven och besittningsförhållandena i området i huvuddrag

Vid Docksgatan i stadsdelen Västra hamnen finns för tillfället främst området Docksstranden som i nuläget används som skeppsvarv och är i industribruk. I den gällande detaljplanen tas området upp som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Området består av tomten 20176/20 i stadens ägo och tomten 20176/17 i Skanskas ägo som Skanska 20.12.2012 köpte av Wärtsilä Meriteollisuus Oy:s konkursbo (nedan konkursboet). Det finns flera gamla byggnader av



rödtegel på tomten. Den största och stadsbildsmässigt viktigaste byggnaden är den s.k. maskinverkstaden (cirka 4 400 m<sup>2</sup> vy) från 1916.

Största delen av det delområde i Docksstranden som är i stadens ägo är utarrenderad till STX Finland Oy (nedan STX) genom ett tillsvidareavtal med tre (3) månaders uppsägningstid. Enligt avtalsvillkoren har staden utan hinder av arrendeavtalet rätt att reservera området mellan den gamla varvsbassängen i det utarrenderade området och Docksgatan till en av staden angiven aktör för planering av ett högklassigt och attraktivt område för verksamhetslokaler och bostäder.

Den nordligaste delen av området, det s.k. Nosturis område, i vilken Nosturi ligger, är i stadens direkta ägo och besittning. För närvarande fungerar Elmu i byggnaden på basis av ett hyresavtal som löper ut vid utgången av 2019.

Staden och konkursboet har sedan 1990 tvistat om äganderätten till och besittningsförhållandena i området (ett område på cirka 24 341 m<sup>2</sup> vy som består av tomten 20176/20) som redan sedan 1864 har använts som docka. År 2005 fastställde högsta domstolen genom sitt beslut (HD 2005:42) att konkursboet har s.k. fast besittningsrätt till området, vilket innebär att konkursboet har rätt att använda området för den verksamhet för vilken området ursprungligen har överlåtit (varvsverksamhet). Den av högsta domstolen fastställda fasta besittningsrätten gäller också för det aktuella detaljplaneområdet i detaljplaneändringen nr 12100.

För tillfället utnyttjas Docksstranden inte i dess fulla utsträckning och de flesta av byggnaderna i det aktuella detaljplaneområdet står tomma. Behovet att utveckla området i ett centralt läge vid havet är stort.

En illustrationskarta över nuläget i området (Skanska äger för tillfället tomten 20176/17) finns som bilaga 2.

#### Förslag till detaljplaneändring nr 12100

Ett område med en yta på cirka 10 085 m<sup>2</sup>, som i nuläget är utarrenderat till STX, har reserverats till Skanska på de villkor som anges i det bifogade beslutet mer i detalj. Reserveringen har gjorts i syfte att i samarbete med Skanska utveckla tomten 20176/17 och det till STX utarrenderade delområdet i stadens ägo på tomten 20 i samma kvarter, som båda har blivit lediga efter varvsfunktioner, till ett högklassigt och attraktivt område för verksamhetslokaler och bostäder med beaktande av skydds målen för det befintliga byggnadsbeståndet i området.





Reserveringsbeslutet finns som bilaga 3.

Skanska har i enlighet med villkoren för reserveringsbeslutet ordnat en arkitektutävling för inbjudna deltagare i samarbete med staden som underlag för planläggningen. Tävlingsens vinnare blev den danska arkitekturbyrån Lundgaard & Tranberg. Efter tävlingen har planläggningen av området fortskridit i form av s.k. partnerskapsplanläggning, dvs. i samarbete mellan stadsplaneringskontoret, fastighetsväsendet och Skanska. Förslaget till detaljplaneändring bygger till de viktigaste delarna på det vinnande tävlingsförslaget.

Detaljplaneområdet på cirka 4,4 hektar har ett utmärkt läge vid havet vid Docksgatan i stadsdelen Västra hamnen. Området består till största delen av en del av tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/20 i stadens ägo och tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/17 i Skanskas ägo. Detaljplaneändringen gör det möjligt att effektivisera markanvändningen i det nu nästan oanvända området Docksstranden och att bygga upp området till ett mångsidigt område för bostäder, verksamhetslokaler och kultur.

I förslaget till detaljplan anger man fyra tomter i området och två av dessa, 5130/1 och 5131/1, ligger på mark som i sin helhet är i stadens ägo. Den tredje tomten 5132/1 ligger på mark som delvis är i stadens ägo och delvis i Skanskas ägo. Den fjärde tomten 5133/1 är i Skanskas ägo och bl.a. varvets gamla maskinverkstad ligger på den här tomten.

Tomterna 5130/1 och 5131/1 anvisas som kvartersområde för flervåningshus. Den först nämnda tomten har byggrätt på sammanlagt 8 100 m<sup>2</sup> vy, varav 7 500 m<sup>2</sup> utgör bostadsvåningsyta och 600 m<sup>2</sup> våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Den sist nämnda tomten har byggrätt på 10 000 m<sup>2</sup> vy, varav 9 200 m<sup>2</sup> utgör bostadsvåningsyta och 800 m<sup>2</sup> våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice.

Tomten 5132/1 anvisas med detaljplanebeteckningen KTYA/s som ett kvartersområde för byggnader för affärs- och verksamhetslokaler och flervåningshus i vilket det finns industrihistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader som ska skyddas. Det outbrutna området som ingår i det i avtalet avsedda området har byggrätt på sammanlagt 3 270 m<sup>2</sup> vy, varav 2 550 m<sup>2</sup> utgör bostadsvåningsyta och 250 m<sup>2</sup> våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Sammanlagt 470 m<sup>2</sup> vy av byggrätten för det outbrutna området ligger i den skyddade byggnaden.



Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.12.2013 tillstyrka förslaget till detaljplaneändring nr 12100, daterat 14.8.2012 och ändrat 10.12.2013, och skicka förslaget till stadsstyrelsen.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12100 finns som bilaga 4.

#### Markanvändningsavtal och avtal om upphävande av den fasta besittningsrätten

Detaljplaneområdet består av bl.a. tomten för industri- och lagerbyggnader (T) 20176/17 i Skanskas ägo. Eftersom detaljplaneändringen avsevärt höjer tomtens värde har det bifogade markanvändningsavtalet förhandlats fram med bolaget.

Enligt villkoren i markanvändningsavtalet ska Skanska betala sammanlagt 393 900 euro till staden som sin andel av kostnaderna för samhällsbyggandet.

Sammanlagt 166 700 euro av beloppet erläggs genom att bolaget till staden överlåter den till motiveringarna och beloppet omtvistade fordran hos staden som beror på den s.k. fasta besittningsrätten och som i samband med försäljningen av tomten 20176/17 överfördes till bolaget. Samtidigt förbinder bolaget sig till att i fråga om fordran ovan eller den fasta besittningsrätten inte framföra några krav till staden och strävar dessutom att på alla sätt bidra till att den fasta besittningsrätten upphävs.

Resten av beloppet, 227 200 euro, erläggs genom att Skanska till staden överlåter ett outbrutet område på cirka 2 272 m<sup>2</sup>, som i detaljplaneändringen till största delen anvisas som allmänna gatuområden, av tomten 17 i kvarteret 20176 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) genom ett särskilt överlåtelsebrev.

Parterna har godkänt både markanvändningsavtalet och det särskilda avtalet om upphävande av den fasta besittningsrätten genom att ha undertecknat avtalen. Markanvändningsavtalet finns som bilaga 5.

#### Överföring av STX arrendeavtal och förpliktelserna i avtalet

En av utgångspunkterna för fastighetsarrangemangen mellan staden och Skanska i det föreslagna föravtalet är att arrenderätten till STX detaljplaneområde inklusive byggnader senast 30.6.2014 överförs till Skanska och att Skanska ansvarar för sanering av marken i området och nödvändig rivning av byggnader vid utgången av arrendetiden i enlighet med villkoren i arrendeavtalet. Arrendeavtalet löper ut senast i samband med överlåtelsen av de tomter som bildas genom detaljplaneändringen.

#### Det förhandlade föravtalet om en fastighetsaffär

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



Staden har förhandlat fram ett föravtal om en fastighetsaffär med Skanska. Avsikten med avtalet är att komma överens om de åtgärder och avtalsarrangemang som genomförandet av detaljplaneförslaget för området förutsätter samt om de viktigaste principerna och villkoren på basis av vilka de slutliga överlåtelseavtalen och de övriga avtalen ska utarbetas.

Föravtalet om fastighetsaffären gäller för outbrutna områden som motsvarar de i förslaget till detaljplaneändring planerade tomter (AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 och ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1) som bildas av områden i stadens ägo. Områdena anges på den bifogade kartan.

Byggrätten för de tomter och det outbrutna område som ska säljas uppgår till sammanlagt 21 370 m<sup>2</sup> vy, varav cirka 19 250 m<sup>2</sup> utgör bostadsvåningsyta och cirka 2 120 m<sup>2</sup> våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Cirka 470 m<sup>2</sup> vy av byggrätten ligger i den skyddade byggnaden.

En karta över de outbrutna områden som enligt föravtalet ska överlåtas finns som bilaga 6.

#### Allmänna förutsättningar för fastighetsaffärer

I föravtalet har man kommit överens om de förutsättningar för fastighetsaffärer som ska uppfyllas för att staden och Skanska ska ingå de nödvändiga fastighetsaffärerna på de villkor som staden och Skanska tillsammans förhandlat fram och som stadens behöriga myndighet godkänt. Affärsvillkoren grundar sig då på föravtalet och på de villkor som staden sedvanligt följer vid fastighetsaffärer.

Förutsättningen för fastighetsaffärerna för tomterna är att innehållet för detaljplaneändringen nr 12100 till de väsentliga delarna i fråga om kvarteren 5132, 5131 och 5130 träder i kraft i den form som anges i det av stadsplaneringsnämnden 10.12.2013 godkända förslaget till detaljplaneändring.

Dessutom förutsätter man att Skanska ska skaffa sig STX arrenderätt till Docksstranden inklusive byggnader eller annars tar över alla ansvar och förpliktelser för arrenderätten i fråga.

Det markanvändningsavtal och det avtal om upphävande av den fasta besittningsrätten som arrangemangen förutsätter har redan undertecknats.



---

## Etapperna för tomtöverlåtelse och byggarbeten, tidsfristerna för betalning av köpesumman

Avsikten är att byggandet på de tomter i Docksstranden som avses i föravtalet om fastighetsaffären ska börja i sydöstra delen av området och fortskrida etappvis mot nordväst. En karta över delområdena A, B1 och B2 som ska överlåtas finns som bilaga.

### Området A

Först överlåts ett outbrutet område av KTYA/s-tomten 5132/1, dvs. delområde A. Byggrätten på det outbrutna området uppgår till sammanlagt cirka 3 270 m<sup>2</sup> vy, varav cirka 2 550 m<sup>2</sup> utgör bostadsvåningsyta och cirka 250 m<sup>2</sup> våningsyta för affärer, restauranger, butiker, utställningslokaler eller dylika lokaler för kundservice. Sammanlagt 470 m<sup>2</sup> vy av byggrätten för det outbrutna området ligger i den skyddade byggnaden.

Fastighetsaffären ska ingås inom tre månader efter att detaljplaneändringen trätt i kraft. Det är en förutsättning är att hela köpesumman för det outbrutna området ska betalas vid köpslutet.

### Områdena B1, B2 och C

Den andra affären, med vilken AK-tomterna 5130/1 och 5131/1, dvs. delområdena B1, B2 och C, överlåts, ingås inom tre månader efter att Nosturi har överförts i stadens fria besittning, dock tidigast två år efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft.

AK-tomten 5131/1 har indelats i två projekthelheter, dvs. delområdena B1 och B2, på det sätt som anges i kartbilagan 2.

## Överföring av äganderätten och betalning av köpesumman

Köpesumman för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 förfaller till betalning när egentliga husbyggnadsåtgärder inleds på tomten, men dock inom 18 månader efter att köpebrevet för AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 har undertecknats.

Köpesumman för AK-tomten 5130/1 ska betalas när egentliga husbyggnadsåtgärder inleds på tomten, men dock inom två år efter att köpesumman för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 har blivit betald.

Förfarandet ovan är nödvändigt för att Skanska så tidigt som möjligt ska få den ägande- och besittningsrätt till tomterna som byggandet av en underjordisk parkeringsanläggning som tjänar tomterna förutsätter. Vid behov utarrenderar staden också de för parkeringsanläggningarna



nödvändiga outbrutna områdena under gatan i samband med fastighetsaffären i enlighet med punkt 5.2. i föravtalet.

Stadens ställning tryggas genom att med främsta företrädare fastställa inteckningar i delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 och i AK-tomten 5130/1 som säkerhet för betalning av köpesummorna för tomterna. Alternativt kan köpebrev för delområdena B1 och B2 på AK-tomten 5131/1 och för AK-tomten 5130/1 utarbetas och underskrivas etappvis i samma tidtabell som betalningarna ovan. I detta fall betalas köpesumman för det delområde eller den tomt som är objekt för affären och ägande- och besittningsrätten överförs vid köpslutet.

#### Tidsfristerna för färdigställande av tomterna

Tomterna i Docksstranden ska enligt föravtalets villkor i sin helhet byggas färdiga inom tio (10) år efter att detaljplaneändringen nr 12100 vunnit laga kraft med den förutsättningen att Nosturi inom två år efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft överförs i stadens omedelbara besittning. Om Nosturi blir ledig senare än vad som anges ovan skjuts tidsfristen för färdigställandet av tomterna upp med motsvarande tidsperiod.

Tidtabellen har satts upp med beaktande av det faktum att ett stort antal högklassiga ägarbostäder ska byggas i ett geografiskt avgränsat och värdefullt område. Tillräckligt med tid ska reserveras för att göra tomterna byggbara eftersom byggandet i Docksstranden förutsätter sanering av förorenad mark och rivning av byggnader (Nosturi).

Av motiverade orsaker är det möjligt att bevilja förlängning på högst ett (1) år i taget i tidsfristerna för betalning av köpesumman för fastighetsaffären och för färdigställande av tomterna.

Föredraganden anser att villkoret ovan är godtagbart eftersom man härigenom får spelrum i byggandet på tomterna i hela Docksstranden. Detta ligger dessutom i stadens intresse eftersom staden har rätt att ta ut tilläggspris för tomterna om det genomsnittliga försäljningspriset för de bostäder som ska byggas överskrider vissa gränsvärden.

#### Hur försäljningspriset för tomterna bestäms, köpesumman

Prissättningen för tomterna är tvådelad, dvs. priset består av ett minimipris och ett eventuellt tilläggspris. De fasta minimiförsäljningspriserna för tomterna bygger på gängse men måttfulla marknadspriser som en utomstående sakkunnig har kontrollerat och gett ett bedömningsutlåtande om. Eftersom byggtidtabellen dock är relativt lång har man strävat att beakta tomtmarkens eventuella värdestegring i området,



konjunkturväxlingarna och deras inverkan på bostadspriserna genom att fastställa ett visst tilläggsförsäljningspris som eventuellt tas ut för tomterna.

På basis av det ovanstående har man i underhandlingarna om försäljningspriset kommit fram till följande priser:

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på den tomt som ska bildas av delområdet A på den planerade KTYA/s-tomten 5132/1 är 1 600 euro/m<sup>2</sup> vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för bostäderna eller de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 7 000 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på de tomter som ska bildas av delområdet B1 och delområdet B2 på den planerade AK-tomten 5131/1 är 1 800 euro/m<sup>2</sup> vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för de bostäder som ska byggas på de tomter som bildas av delområdena B1 och B2 på den planerade AK-tomten 5131/1 eller för de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 8 000 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Minimiförsäljningspriset för bostadsbyggrätten på den tomt som ska bildas av den planerade AK-tomten 5130/1 (område C) är 1 800 euro/m<sup>2</sup> vy.

Ett tilläggspris på 25 % tas ut till den del som det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för bostäderna eller de aktier som berättigar till besittning av dessa överskrider 8 000 euro/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Det fasta à-priset för byggrätten för affärer, hotell och kontorshus på de tomter som ska säljas (områdena A, B1, B2 och C) är 800 euro/m<sup>2</sup> vy med undantag av byggrätten för den skyddade byggnaden nr 11 (s.k. mässingsgjuteriet) på KTYA/s-tomten 5132/1 (område A). Det fasta à-priset för byggrätten i den skyddade byggnaden uppgår till 600 euro/m<sup>2</sup> vy.

Minimiförsäljningspriset för varje tomt bestäms på basis av det enligt principerna ovan fastställda à-priset för byggrätten för tomten och den för tomten anvisade byggrättens volym. Försäljningspris tas i alla fall ut minst för den på detaljplanekartan för tomten anvisade byggrätten. Om byggrätten i det lagakraftvunna bygglovets överskrider den på detaljplanekartan anvisade byggrätten har staden rätt att ta ut försäljningspris även för den överskridande delen av byggrätten.



Försäljningspris tas dock inte ut till den del som detaljplanebestämmelserna tillåter byggande utöver den på detaljplanekartan anvisade byggrätten.

Bostäderna på tomterna ska i enlighet med föravtalets villkor i främsta rummet erbjudas som ägarbostäder för konsumenter om annat inte avtalas med staden. Skanska är dessutom skyldigt att avstå från alla sådana åtgärder som kan leda till inkomstförlust för staden med anledning av att tilläggspriset för tomten sjunker.

Genom dessa prissättningsprinciper uppgår det sammanlagda försäljningspriset för tomterna till minst 35,74 miljoner euro.

#### Skanskas skyldigheter, avtalsvite och säkerhet

Stadens och Skanskas gemensamma mål är att planera och bygga Docksstranden till en högklassig helhet med tanke på stadsbilden och funktionerna. Planeringen av och byggandet i området utgår från baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande tävlingsförslaget (Lundgaard & Tranberg) och området ska bli ett levande stadsrum och dess maritima karaktär ska utnyttjas så bra som möjligt.

Enligt upplåtelsevillkoren för tomterna ska de byggnader som ska uppföras på tomterna till sina stadsbildsmässiga baslösningar planeras och förverkligas i enlighet med baslösningarna och kvalitetsnivån i det vinnande tävlingsförslaget från arkitektbyrå Lundgaard & Tranberg i arkitekturtävlingen för inbjudna deltagare.

Avsikten är att bebygga alla de tomter som avses i föravtalet om fastighetsaffären i Docksstranden i enlighet med den principen att byggherren (Skanska) tar helhetsansvar för projektet. Skanska förpliktas att på sin bekostnad i sin helhet färdigställa alla de tomter som ska säljas i enlighet med villkoren i föravtalet och de köpebrev som senare ska utarbetas för fastighetsaffären genom att följa god byggpraxis.

Bolaget ska dessutom på sin bekostnad ansöka om alla de myndighetstillstånd och övriga tillstånd och samtycken som krävs för att kunna färdigställa tomterna. Likaså ansvarar bolaget på sin bekostnad för alla de arrangemang i samband med servitut, samarrangemang, avtal, finansiering och dylika som byggandet på tomterna i Docksstranden förutsätter och som avses i föravtalet samt för övervakningen av byggprojekten.

För att säkerställa att avtalet genomförs har staden på basis av avtalsvillkoren rätt att utöver eventuellt skadestånd få högst 300 000 euro i avtalsvite om bolaget vägrar att ingå en fastighetsaffär i



enlighet med föravtalet eller i övrigt bryter mot föravtalets villkor. I den slutliga fastighetsaffären uppgår beloppet för avtalsvitet till 10 % av försäljningspriset för varje tomt.

En förutsättning för att föravtalet ska träda i kraft är att Skanska som säkerhet för att följa villkoren i föravtalet ställer en proprieborgen på 500 000 euro eller en annan av staden godkänd säkerhet i motsvarande storlek till staden. Dessutom tryggas stadens ställning genom de inteckningar som ska fastställas som säkerhet för betalningen av köpesumman för tomterna.

#### Eventuell överlåtelse av den s.k. såganläggningen (byggnad nr 14)

Föravtalet utgår från att staden har rätt att enligt egen prövning förutsätta att Skanska med rimliga villkor överlåter byggnaden nr 14 (s.k. såganläggningen) på KTYA/s-tomten 5132/1 till ett belopp som motsvarar byggnadens tekniska värde till en av staden angiven aktör som renoverar lokalerna i byggnaden för sin egen verksamhet. I detta fall ska man för byggnaden bilda en egen ändamålsenlig tomt som staden genom ett särskilt avtal utarrenderar till den aktör till vilken tomten ska överlåtas. Om staden inte har anvisat en användare för byggnaden före utgången av 2015 kan Skanska förfara efter eget gottfinnande med byggnaden. I detta fall utarrenderar staden en egen tomt som ska bildas för byggnaden till Skanska eller till en av Skanska angiven aktör på särskilt överenskomna villkor.

Till byggnaden i fråga har man tänkt förlägga verksamhet som framhäver stadens maritima karaktär, eventuellt till exempel utställningslokaler för det maritima Helsingfors och stadens sjöhistoria och caféer. De utomstående intresse för byggnaden kommer att utredas i fortsättningen.

#### Ansvaren för sanering av förorenad mark och rivning av byggnader

Skanska ansvarar på sin bekostnad för sanering av den förorenade marken och vid behov för höjning av sedimentkvaliteten i områdena i sin ägo vid tidpunkten för undertecknandet av föravtalet och i det arrendeområde för vilket STX arrenderätt gäller vid köpet av arrenderätten.

Det förutsätts att Skanska i samband med husbyggandet i enlighet med myndigheternas beslut sanerar den förorenade marken som konstaterats i området för föravtalet också till den del som annars hör till stadens saneringsansvar. Staden ersätter till Skanska de utgifter som anses överskrida kostnaderna för vanlig istandsättning av mark enligt stadens sedvanliga praxis.





Skanska ansvarar dessutom på sin bekostnad för eventuellt byggavfall och övrigt avfall, gamla konstruktioner såsom ledningar, rör, stolpar, asfalt, fundament och dylika på de tomter som ingår i föravtalet om fastighetsaffären och i marken på tomterna och är skyldig att på sin bekostnad avlägsna dessa i den utsträckning som nybyggandet förutsätter. Skanska ansvarar för de ovanstående även till den del som de ligger i de allmänna områdena eller i övriga områden som hör till Skanskas sanerings- och rivningsansvar.

Fördelningen mellan områdena på stadens och Skanskas sanerings- och rivningsansvar anges i kartbilagan 5 för föravtalet om fastighetsaffären.

Skanska har på basis av föravtalet om fastighetsaffären rätt att söka rivningslov för att riva Nosturi. Skanska får rivningslov när köpebrevet för delområdet B2 på AK-tomten 5131/1 har undertecknats och när staden i samband med köpslutet eller snarast möjligt genom ett särskilt avtal har överlåtit byggnaden till Skanska eller till den som Skanska angett för rivning utan vederlag.

Staden och Skanska delar kostnaderna för rivningen av Nosturi enligt vem som har sanerings- och rivningsansvar för det område som kostnaderna gäller.

#### Föravtalets giltighet

Föravtalet är giltigt tills de bindande avtalen om de arrangemang som mer i detalj beskrivs i föravtalet har undertecknats, dock längst till utgången av 2021 om det som angetts i föravtalet inte föranleder annat.

Staden har rätt att utan påföljder bestämma att föravtalet i sin helhet eller delvis löper ut före den bestämda tiden om Skanska på ett väsentligt sätt bryter mot föravtalets villkor och inte rättar sin försummelse trots en skriftlig uppmaning. Mer detaljerade uppgifter om föravtalets giltighet och överlåtbarhet anges i avtalspunkt 6.

#### Nosturis betydelse för genomförande av fastighetsaffären i enlighet med föravtalet

Byggandet i enlighet med detaljplaneändringen på AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 förutsätter att Nosturi ska rivas eftersom det i förslaget till detaljplaneändring anvisas avsevärt mycket, mer än 18 000 m<sup>2</sup>, bostadsvåningsyta och annan våningsyta på Nosturis plats.

Med beaktande av att Nosturis nuvarande hyresavtal löper ut vid utgången av 2019 utgår föravtalet från att avtalet till den del som gäller för AK-tomterna 5130/1 och 5131/1 förfaller om Nosturi inte senast



31.3.2020 har överförts i stadens fria ägarbesittning, och om annat inte avtalas mellan parterna.

I detta fall får staden rätt att i fråga om tomterna ovan förfara efter eget gottfinnande och parterna har inte rätt att kräva ersättningar från varandra. I den situationen är staden skyldig att genom ett särskilt beslut reservera en tomt eller flera tomter för flervåningshus (AK) som senare preciseras till Skanska i enlighet med principerna i föravtalet.

Eftersom man i fråga om dessa tomter strävar att genomföra föravtalet i den ordning och tidtabell som anges i avtalet är det nödvändigt att anvisa ersättande lokaler för Elmu som fungerar i Nosturi på basis av ett hyresavtal.

Man ska främst sträva att ersätta Elmus nuvarande lokaler genom att underhandla med Elmu och utgående från att Nosturi blir ledig efter föreningen före utgången av 2017 och i alla fall senast när det nuvarande hyresavtalet löper ut vid utgången av 2019.

I syfte att komma till en lösning och anvisa ersättande lokaler beslutade stadsdirektören vid behandlingen av ärendet i direktörskollegiet 19.2.2014 tillsätta en arbetsgrupp som ska utreda alternativa lägen och finansierings- och genomförandemodeller för att kunna anvisa nya lokaler för Elmus funktioner. Arbetsgruppen syftar till att hitta en med beaktande av den av stadsfullmäktige godkända investeringsramen ekonomiskt och funktionellt genomförbar helhetslösning som även gör det möjligt att bevara förutsättningarna för Elmus verksamhet. Arbetsgruppen ska i samband med utredningen bedöma möjligheterna till gemensamt bruk av de nödvändiga konsert- och kulturlokalerna med andra kulturprojekt och kostnadsnyttan av det eventuella sambruket samt att vid behov utarbeta en bedömning av konsekvenserna för näringslivet.

Objekt som ska granskas är bland annat maskinverkstadsfastigheten i Docksstranden, Bunkern på Busholmen, den gamla stålgasklockan i Södervik och andra lokaler som eventuellt blir aktuella. Utredningen ska utarbetas år 2014 så att besluten i ärendet kan fattas innan föravtalet genomförs.

Om arbetsgruppen kommer fram till en lösning som inte förutsätter att Elmus funktioner ska förläggas till maskinverkstadsbyggnaden och staden därför inte beslutar köpa maskinverkstadsstomten med byggnader av Skanska, kan detaljplanebestämmelserna om tomtens disposition i så fall granskas på nytt med beaktande av det förslag som stadsplaneringskontoret framställt för nämnden.

Beslutet om tillsättande av en arbetsgrupp finns som bilaga 7.



## Verkställighetsbeslut

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna stadsstyrelsens förslag till föravtal kommer stadsstyrelsen att fatta följande verkställighetsbeslut:

Stadsstyrelsen beslutar uppmana fastighetsnämnden att fortsätta underhandlingarna med Föreningen för levande musik, Elmu ry, i syfte att uppnå enhällighet om att flytta Elmus funktioner i sin helhet från de nuvarande lokalerna i Nosturi till ersättande lokaler redan före utgången av 2017. Detta skulle göra det möjligt att utveckla Docksstrandens område och så snabbt som möjligt och utan avbrott ta området i nytt bruk. I varje fall ska frågan lösas senast när det gällande hyresavtalet löper ut vid utgången av 2019.

Stadsstyrelsen beslutar uppmana fastighetsnämnden att i varje fall vid utgången av Elmus hyresavtal 31.12.2019 inte förnya avtalet för att därefter så snabbt som möjligt få lokalerna i stadens fria besittning.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Telakkarannan alueen hallinnan nykytilanne
- 3 Kaupunginhallituksen varauspätös, 28.6.2010 (834 §)
- 4 Asemakaavan muutosehdotus nro 12100
- 5 Telakkarannan maankäytösopimus 21.2.2014
- 6 Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevat määräalat
- 7 Elmu-työryhmän asettaminen

## Utdrag

### Utdrag

Skanska Talonrakennus Oy

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Bilaga 1

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Beslutshistoria

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

### Telefon

+358 9 310 1641

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Kontonr

FI0680001200062637

### Moms nr

FI02012566



Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 353

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

1

Tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä ”Skanska”) kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määräalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskevan liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

2

Tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä.

3

Tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset.

4

Hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 63

HEL 2013-015377 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 S4, Telakkakatu

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
http://www.hel.fi/stadsfullmaktige

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä "Skanska") kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määrääalaa KTYA / s-tontista 5132/1 koskeva liitteen nro 1 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja lisäyksiä sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

B

Lautakunta päätti tarkistaa Helsingin kaupunginhallituksen 10.6.2013 (696 §) hyväksymää ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100 liittyvää liitteen nro 3 mukaista sopimusta seuraavasti:

Mainitun sopimuksen ehto nro 3 muutetaan seuraavanlaiseksi:

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuuotos saavuttaa lainvoiman tontin 20176/17 osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2013 hyväksymässä tai asemakaavaosaston esittelijän 10.12.2013 esittämässä muodossa.

Muilta osin mainittuun sopimukseen ei tehdä muutoksia.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään päätösehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakuntaa kehoitetaan jatkamaan neuvotteluja Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n kanssa, jolloin tavoitteena on sopimus sen toimintojen siirtämisestä kokonaisuudessaan nykyisistä tiloista (ns. Nosturi-rakennus) korvaaviin tiloihin jo ennen nykyisen



huoneenvuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2019 ja viimeistään 31.12.2017 mennessä, jotta Telakkarannan alue voidaan kehittää uuteen käyttöön mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti. Edelleen ELMU ry:n huoneenvuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2019 sopimusta ei enää jatketa ja sen hallinnoimat tilat pyritään tämän jälkeen mahdollisimman nopeasti vapauttamaan kaupungin vapaaseen hallintaan.

E

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykykuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

Käsittely

06.02.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotusta muutetaan lisäämällä siihen uusi E kohta seuraavasti:

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että Telakkarannan esisopimusasian käsittelyn yhteydessä tulisi asettaa työryhmä selvittämään sijainti-, rahoitus- ja toteutusmallivaihtoehdot Elmun toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Työryhmän tavoitteena on löytää kaupunginvaltuuston hyväksymä investointiraami huomioiden taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutuskelpoinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa myös Elmun vähintään nykykuotoisten toimintaedellytysten säilymisen. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida tarvittavan konsertti-/kulttuuritilan yhteiskäyttömahdollisuudet muiden kulttuurihankkeiden kanssa ja mahdollisesta yhteiskäytöstä saatavat kustannushyödyt sekä laatia tarvittaessa elinkeinovaikutusten arviointi.

23.01.2014 Pöydälle

09.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö



09.04.2014

Kaj/8

---

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/9

## § 105

### Projektplan för renovering i Munksnäs högstadieskolas byggnad

HEL 2012-006964 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 5.4.2013 för renovering i Munksnäs högstadieskolas byggnad. Projektet får omfatta högst 5 733 m<sup>2</sup> bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 10 450 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2012.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Munksnäs\_högstadie\_perusparannus\_HS\_5.4.3013

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Projektet baserar sig på att brister upptäckts i inomhusluften i Munksnäs högstadieskolas byggnad och på att en installationsteknisk och konstruktionsmässig renovering är nödvändig. Någon genomgripande renovering har inte tidigare gjorts i byggnaden.

Byggnaden inrymmer en bostad. Bostaden blir mindre i samband med renoveringen, men användningen förblir densamma.

Till projektet hör att källarbyggnaden på skolgården rustas upp. Byggnaden blev hobby- och fritidslokal 1951.

#### Föredragandens motiveringar

Munksnäs högstadieskola är en av fem svenska högstadieskolor i Helsingfors. Där ges grundläggande utbildning i årskurserna 7–9. Antalet elever är för närvarande 191, antalet lärare 25 och antalet anställda som hör till den övriga personalen 15. Skolbyggnaden har en sådan kapacitet att minimiantalet elevplatser är 237.





---

## Allmänt om projektet

Munksnäs högstadieskolas byggnad omfattar 5 733 m<sup>2</sup> bruttoyta. Skoltomten har en yta på 6 790 m<sup>2</sup>. Byggnaden består av många sammanhängande delar av olika åldrar. Den är uppförd 1949–1966, och någon egentlig renovering har inte tidigare gjorts.

Fukt- och konstruktionstekniska undersökningar, en utredning om gjutasfalten Dafoleums inverkan på luftkvaliteten inomhus och på renoveringslösningarna, undersökningar om skadliga ämnen och en termografering med tanke på värmeläckage har gjorts i byggnaden. De upptäckta bristerna och de rekommenderade åtgärderna är beaktade i planerna. Förhållandena i fråga om inomhusluften förbättras, materialen med skadliga ämnen avlägsnas, fuktskadorna åtgärdas, den maskinella ventilationen byggs om och yttertaken blir föremål för ändringar.

Skolan får i och med renoveringen tidsenliga lokaler för undervisning i fysik, kemi, geografi och biologi, textilslöjd och teknisk slöjd. Annat som renoveringen resulterar i är sådana arbetsrum för lärarna och elevvårdspersonalen som är tillräckligt stora och uppfyller dagens krav. Elevernas omklädningsrum och toaletter moderniseras. Byggnaden blir tillgängligare och säkrare vad användningen beträffar, och skolgården börjar fungera bättre.

## Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad vid HSB-Byggherre uppgår byggkostnaderna till 10 450 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån för december 2012. En andel på 10 220 000 euro hänförs till skolan, en andel på 60 000 euro till bostaden och en andel på 170 000 euro till den fristående källarlokalen.

## Inverkan på hyran

Årshyran för skollokalerna uppgår för närvarande till 694 440,64 euro. Månadshyran blir följaktligen 58 112 euro, vilket motsvarar 10,12 euro/m<sup>2</sup> (kapitalhyra 7,20 euro och underhållshyra 2,92 euro). Enheten lokaltjänster vid fastighetskontorets lokalcentral har beräknat att årshyran i framtiden uppgår till 1 030 188 euro. Månadshyran blir då 85 849 euro, vilket motsvarar 19,79 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta (kapitalhyra 16,81 euro och underhållshyra 2,98 euro).

## Beräknade kostnader för temporära lokaler

Byggarbetet utförs i en enda fas. Skolan föreslås få temporära lokaler för 17 månader i en paviljongbyggnad på Stentorpsplanen i Munksnäs



(det behövs 15 undervisningslokaler, klassrum för ämnesundervisning, administrativa lokaler, rum för lärarna, rum för elevvårdspersonalen och toaletter).

Utbildningsverket betalar fastighetskontorets lokalcentral hyra för de temporära lokalerna. Lokalcentralen tar medan projektet pågår ut samma hyra för de temporära lokalerna som den före renoveringen tagit ut för lokalerna i den byggnad som ska renoveras.

#### Genomförande och tidsplan

Projektet ska genomföras åren 2014–2016 enligt byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2014–2023 i 2014 års budget. Det är angivet att byggkostnaderna uppgår till sammanlagt 10 450 000 euro.

Det har planerats att byggandet ska inledas i september 2015 och arbetet slutföras i december 2016. Fastighetskontorets lokalcentral genomför projektet, underhåller fastigheten och beställer byggherreuppgifterna hos HSB-Byggherre.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Munksnäs\_högstadie\_perusparannus\_HS\_5.4.3013

#### Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Rakennusvirasto

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 328

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



09.04.2014

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.5.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskola perusparannus -nimisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 733 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,45 miljoonaa euroa joulukuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 14.11.2013 § 560

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Kiinteistökartta F4 T2, Solnantie 18 - 20

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä HKR-Rakennuttajan 9.9.2013 päivätyn Munksnäs högstadieskolanin rakennuttamistarjouksen Rat 1-13-34 arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 190 500 euroa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön tilaamaan Munksnäs högstadieskolanin rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

05.09.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813  
kari.pehkonen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.06.2013 § 136

HEL 2012-006964 T 10 06 00

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



---

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolan 5.4.2013 päivitetystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunta on jo 5.6.2012 antanut puoltavan lausunnon Munksnäs högstadieskolanin 20.4.2012 päivätystä hankesuunnitelmasta. Nyt päivitettyyn hankesuunnitelmaan on lisätty osa rakennuksen katon korjaustyötä, joka nostaa perusparannuksen verottomia kustannuksia 780 000 eurolla.

Lisäksi opetuslautakunta huomauttaa, että jo hyväksytyyn hankesuunnitelmaan lisätty kattoremontti on puhtaasti kunnossapidollinen toimenpide, eikä sen tulisi aiheuttaa opetusvirastolle tilakeskuksen esittämää vuokrankorotusta, joka on 29 676 euroa vuodessa 30 vuoden ajan.

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

linjanjohtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/10

## § 106

### Arrendegrunder för tomter som hänför sig till Stiftelsen Arcadas och Diakoniyrkeshögskola Ab:s verksamhet (Hermanstad, tomterna 21677/5 och 6)

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de planerade tomterna nedan, eller de tomter som bildas av dessa, vilka ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12223 för 21 stadsdelen (Hermanstad) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 21677/5 (YU), eller de tomter som bildas av denna, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggnader för idrottsverksamhet.

Årsarrendet för tomten 21677/6 (KTYO), eller de tomter som bildas av denna, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om undervisnings- och administrationslokaler, gemensamma lokaler och lokaler för offentlig service.

I fråga om affärslokaler som eventuellt byggs på tomten 21677/6, eller på de tomter som bildas av denna, bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om kontor, utställningslokaler och möteslokaler motsvaras poängtalet av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta och i fråga om lokaler för icke-miljöstörande industri av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Om dispositionen för tomterna 21677/5 och 6, eller för de tomter som bildas av dessa, ändras till exempel med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya dispositionen och lämpar sig för ändamålet i enlighet med tomtpriserna ovan.



Tomterna 21677/5 och 6, eller de tomter som bildas av dessa, kan bebyggas etappvis och i detta fall tas arrende ut i proportion till den våningsyta som ska byggas.

2

Av arrendet för tomten 21677/5, eller för de tomter som bildas av denna, tas 50 % ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2017.

Av arrendet för tomten 21677/6, eller för de tomter som bildas av denna, tas 50 % ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2015.

3

Arrendetagaren har köpoption på tomterna 21677/5 och 6 eller på de tomter som bildas av dessa. Köpoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat. Man kommer senare separat överens om köpesumman för tomten och de övriga villkoren för tomtaffären.

Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då det eller de hus som ska byggas på tomten har blivit färdiga i sin helhet och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de tas i bruk.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för tomter för affärs- och verksamhetsbyggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Beslut om tomtreservering

Den i detaljplaneförslaget nr 12223 upptagna tomten för byggnader för idrottsverksamhet (YU) 21677/5 i Hermanstad har reserverats för



Stiftelsen Arcada för planering av en idrotts- och gymnastikhall med därtill hörande undervisnings- och testlokaler och för utredning av förutsättningarna att bygga dessa.

Samtidigt har tomten för verksamhetslokaler (KTYO) 21677/6, som ingår i förslaget till detaljplaneändring, gemensamt reserverats för OP-Eläkekassa, OP-Pensionsstiftelsen, Pohjola Försäkring Ab och A-Försäkring Ab för planering av undervisnings- och administrationslokaler och gemensamma lokaler för Diakoniyrkeshögskola Ab och för utredning av förutsättningarna för byggandet av dessa.

### Förslaget till detaljplaneändring

Enligt förslaget till detaljplaneändring för kvarteret utgör tomten 21677/5 kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet i högst två våningar (YU II) och byggrätten på tomten uppgår till 3 500 m<sup>2</sup> vy. Tomten 21677/6 utgör kvartersområde för verksamhetslokaler i högst sex våningar (KTYO VI) och har byggrätt på 12 000 m<sup>2</sup> vy. Avsikten är att anlägga bilplatserna för tomterna till separata tomter.

Grundförhållandena i området är mycket krävande. Tomterna ligger i ett fyllnadsjordsområde där fyllnadsjordens tjocklek ovanför lermarken varierar mellan 4 och 20 meter. Lerskiktet under fyllnadsjorden är 15–20 meter tjockt.

En kopia av förslaget till detaljplaneändring nr 12223 finns som bilaga 1.

### Planerade projekt

Stiftelsen Arcada har brådskande behov av tilläggslokaler för en idrotts- och gymnastikhall och därtill hörande undervisnings- och testlokaler för sina studerande. Avsikten är att motions- och idrottshallen som ska byggas på tomten 21677/5 ska erbjuda motions- och idrottstjänster även för helsingforsare, idrottsföreningar, företag och andra aktörer inom gränserna för det egna bruket. Det är fråga om ett projekt på sammanlagt cirka 3 500–4 000 m<sup>2</sup> vy.

Enligt planerna inleds byggandet på tomterna uppskattningsvis i början av 2015 och byggnaden beräknas bli färdig år 2016.

Diakoniyrkeshögskola Ab samlar sina 1 600 studerande och cirka 140 anställda från campusområdena i Träskända, Grankulla och Helsingfors till ett enda campus som ska byggas, och koncentrerar största delen av sin utbildningsverksamhet till det nya campusområdet.



09.04.2014

Kaj/10

Diakoniyrkeshögskola Ab:s byggnad ska bli färdig år 2015 eftersom undervisningen ska kunna börja i de nya lokalerna räknat från 1.1.2016.

Eftersom projekten är aktuella ska arrendegrunder för tomterna fastställas.

#### Arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna 21677/5 och 6 bestäms så att poängtalet 100 motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggnader för idrottsverksamhet, undervisnings- och administrationslokaler, gemensamma lokaler och lokaler för offentlig service. I dagens prisnivå motsvarar detta cirka 304 euro per kvadratmeter våningsyta. Till sin disposition kan tomterna likställas med tomter för allmänna byggnader och prissättningen motsvarar den prissättning som tillämpas för dessa.

I fråga om affärslokaler som eventuellt byggs på tomten 21677/6, eller på de tomter som bildas av denna, bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 25 euro (cirka 475 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901). I fråga om kontor, utställningslokaler och möteslokaler motsvaras poängtalet av priset 20 euro (cirka 380 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901) och i fråga om icke-miljöstörande industrilokaler av priset 17 euro (cirka 323 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901).

Arrendenivån i Södra Hermanstad, Arabiastranden och Sörnäsudden i Fiskehamnen samt tomtspecifika faktorer har beaktats i arrendet. De betydligt höga kostnaderna för grundberedning på tomterna har beaktats som en prissänkande faktor i arrendepriset.

Tomterna kan bebyggas etappvis och i detta fall tas arrende ut i proportion till den våningsyta som ska byggas.

Enligt förslaget tas 50 % av tomtarrendet ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2015 i fråga om tomten 21677/6 som ska bebyggas först, och längst till 31.12.2017 i fråga om tomten 21677/5 som enligt planerna bebyggs senare.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) uppgår årsarrendet för andra än bostadstomter till 5 % av tomtens kalkylmässiga pris.

#### Arrendetid

Tomterna utarrenderas till 31.12.2075, vilket följer den arrendetid som tillämpats i området.





## Köoption

I de långfristiga arrendeavtalen för tomterna inkluderas en köoption enligt vilken arrendetagaren har köprätt till tomten. Köoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat. Man kommer senare separat överens om köpesumman för tomten och de övriga villkoren för affären.

Arrendetagaren kan utnyttja köoptionen tidigast då det eller de hus som ska byggas på tomten har blivit färdiga i sin helhet och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de tas i bruk.

Köoptionen har tidigare ansetts vara viktig av utbildnings- och näringspolitiska orsaker. Att Arcada och Practicum ligger i Arabiastranden, och nu tillsammans med Diakoniyrkeshögskola Ab på Byholmen, förstärker området som ett kraftigt kunskapscenter, vilket har en positiv inverkan på näringsutvecklingen i hela östra innerstaden.

En köoption i arrendeavtalen stöder för sin del uppnåendet av de för fastighetsväsendet uppsatta målen om försäljningsinkomster.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 327

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta



09.04.2014

Kaj/10

maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Käsittely

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 93

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja

#### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

#### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

#### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

#### Telefon

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Lopuksi lautakunta toteaa, että Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoituksena on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 7 600 k-m<sup>2</sup>. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveystalon hoitosimulaatioluokat.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutosehdotus nro 12223 on kiinteistötoimen ja hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja



09.04.2014

Kaj/10

toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien 21677/5 ja 6 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen osalta noin 304 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.

Lisäksi tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen. Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä.

Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Tontin 21677/6 rakentamisen aikataulu on kiireellinen, koska Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana. Opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen. Hankkeen ilmoituksen mukaan rakentaminen alkaa maanrakennus- ja perustamistöillä toukokuussa ja betonivalutöillä kesäkuussa 2014. Tontin 21677/5 rakentaminen alkaa arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta esittää vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/11

## § 107

### Detaljplan för vattenområde i Rödbergen och detaljplaneändring för gatuområde m.m. i Rödbergen, Eira och Västra hamnen (nr 12100, Docksstranden)

HEL 2011-003434 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för vattenområde i 5 stadsdelen (Rödbergen) och detaljplaneändring för gatu- och vattenområde i 5 stadsdelen (Rödbergen), gränsen för 5 stadsdelen, gatuområde i 6 stadsdelen (Eira), gränsen för 6 stadsdelen och tomten nr 17 och en del av tomten nr 20 i kvarteret nr 20176 och gatu- och vattenområde i 20 stadsdelen (Västra hamnen) enligt ritning nr 12100, daterad 14.8.2012 och ändrad 10.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Nya kvarter med numren 5130–5133 bildas genom detaljplaneändringen.

#### Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att det höga byggandet görs lägre, att de skyddade byggnaderna och Elmus verksamhet i området tryggas och att byggrätten minskas.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.



6 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar detaljplaneförslaget för ny beredning utgående från att det höga byggandet görs lägre, att de skyddade byggnaderna och Elmus verksamhet i området tryggas och att byggrätten minskas.

Ja-röster: 79

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Antti Möller, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Tiina Tasmuth, Tarja Tenkula, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 2

Yrjö Hakanen, Sami Muttilainen

Blanka: 1

Dan Koivulaakso

Frånvarande: 3

Zahra Abdulla, Eero Heinäluoma, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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





## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta päivätty 14 8 2012 muutettu 10 12 2013 päivitetty Kslkn 10 12 2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området är beläget vid vattenområdet Sandviken och Docksgatan. Det gränsar till Sandviksbassängen, till den linje som fortsätter från norra kanten av Maltgatan, till östra kanten av Docksgatan och till södra kanten av Munkholmsgatan. Vattenområdet Sandviken och koncernen STX Europes varv utgör gräns i väster. Området hör för närvarande till stadsdelen Västra hamnen. Stadsdelsgränsen är i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring ändrad på så sätt att Docksstranden hör till Rödbergen.

Staden och Skanska Talonrakennus Oy arrangerade en internationell arkitektutävling om områdesplaneringen och bjöd då in vissa företag. Tävligen vanns av arkitektbyrå Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S,



och en fortsatt plan beställdes hos företaget som underlag för detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Docksstranden i det gamla varvsområdet i Sandviken gör det möjligt att använda området för bostäder och kultur-, affärs- och verksamhetslokaler. De kulturhistoriskt mest värdefulla industribyggnaderna från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet skyddas och får kultur-, verksamhets- och affärslokaler. Den mest värdefulla av de byggnader som skyddas, maskinverkstaden, kan ändras till en helhet som kan användas för kultur och underhållning på ett mångsidigt sätt. En ny affärsbyggnad är placerad i anslutning till de gamla industribyggnaderna, delvis ovanpå den gamla träverkstaden. Byggnaden kan uppföras som hotell. Två nya bostadskvarter är angivna i norra delen av området, på det ställe där industrihallar blir rivna. De nya husen får tre till tolv våningar. Parkeringen i området sker under däck. Strandpiren blir en del av det regionala strandstråket.

Målet är att området ska kunna få en stark egen identitet med närheten till havet, industrihistorien och en högklassig arkitektur som delfaktorer. Docksstranden planeras som en helhet vad stadsbilden och funktionerna beträffar. Den nya kvartersstrukturen gör att området bättre hänger samman med innerstaden. Dessutom får de omgivande kvartersområdena förbindelse med stranden genom att gatorna från Rödbergen förlängs till strandpiren.

### Föredragandens motiveringar

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors huvudsakligen arbetsplatsområde för industri-, kontors- och hamnändamål. En tilläggsbeteckning anger att området är värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och i fråga om landskapskulturen. Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring följer principerna i generalplanen. Industriverksamheten i området läggs ner, och den nya användningen omfattar boende, affärsverksamhet och tjänster inom kultur och underhållning m.m.

Största delen av området ingår i den gällande detaljplanen nr 8418 och är där kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Tomten 20176/17, där den gamla maskinverkstaden finns, är belägen vid hörnet av Munkholmsgatan och Docksgatan. Den ägs av Skanska Talonrakennus Oy. Tomten 20176/20 med bl.a. musik- och kulturhuset Nosturi och den gamla träverkstaden är i stadens ägo. Ett outbrutet område på ca 10 085 m<sup>2</sup> av tomten är utarrenderat till STX Finland Oy. Företaget avstår från sin arrenderätt till området, som är en del av detaljplaneområdet Docksstranden. Föreningen för levande musik



Elmu hyr nu Nosturi och kommer att få nya lokaler antingen i samma kvarter eller någon annanstans i den växande innerstaden. Skanska Talonrakennus Oy och STX Finland Oy har träffat ett föravtal om att Skanska Talonrakennus Oy ska köpa STX Finland Oy:s arrenderätt.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv. Området planerades i samarbete med Skanska Talonrakennus Oy. Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det kom elva skrivelser med åsikter om det första detaljplaneutkastet. Skrivelserna beaktades i möjligaste mån. Detaljplaneutkastet lades fram på nytt särskilt med anledning av att byggrätten minskat och kvartersstrukturen förändrats. Det kom tretton skrivelser med åsikter om det andra detaljplaneutkastet.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 21.9–22.10.2012.

Sju anmärkningar mot förslaget framställdes, och tre skrivelser kom in utanför den tid förslaget hölls framlagt. Utlåtanden gavs av fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, direktionen för stadsmuseet, byggnadstillsynsverket, stadsbildskommissionen, miljönämnden, kulturcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Hamn och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Räddningsnämnden och affärsverket Helsingfors Energi meddelade att de inte hade något att invända mot förslaget.

#### Anmärkningar och skrivelser

Anmärkningarna och skrivelserna handlar i stort sett om detsamma som de tidigare åsikterna: byggandet är för omfattande, husen är för höga särskilt i det nordligaste bostadskvarteret, husen skuggar särskilt Docksskvären, områdena för lek och utevistelse i bostadskvarteren är otillräckliga, trafiken är ett problem, det blir miljöstörningar, vindförhållandena har inte utretts, skuggförhållandena har undersökts för lite. Annat som de handlar om är markanvändningsavtal, gränsen för detaljplaneområdet, Elmus verksamhet och grönområden.

#### Utlåtanden

Enligt utlåtandena har detaljpanelösningen en naturlig anknytning till kvartersstrukturen och gatusträckningarna i Rödborgen och skapar förutsättningar för ett högklassigt, trivsamt och vad funktionerna



beträffar mångsidigt område med bostäder, verksamhetslokaler och kulturlokaler. Tolvvåningshuset anses vara för högt – ett så stort antal våningar är inte praxis i innerstaden. Det bör ses till att Docksskvären får tillräckligt med solljus. Miljöbelastningen särskilt i fråga om luftkvaliteten tas också upp i utlåtandena.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland är nöjd med det sätt på vilket skyddsmålen är beaktade, dock inte i fråga om den gamla snickarverkstaden. Den anser att den höga och stora byggnadsmassan ovanpå den gamla träverkstaden förändrar varvsmiljön kraftigt och föreslår därför att det under planeringen ska sökas lösningar som är bättre med tanke på det gamla varvets karaktär och varvsbyggnaderna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland meddelar att bullerbekämpningsfrågan har lösts på ett tillfredsställande sätt. När det gäller luftkvaliteten är situationen besvärligare genom att årsriktvärdet överskrids trots att gräns- och riktvärdena för kvävedioxidhalten under ett år inte överskrids. Miljöbelastningen gör att området inte är det bästa tänkbara för boende.

I utlåtandena behandlas dessutom de offentliga och de privata uterummen och gränssytorna mellan dessa, lokaler för Elmu, skydd för lyftkranarna, anläggningar för den tekniska försörjningen och vikten av att pirområdet kan användas för hamnfunktioner, allmän gångtrafik och räddningsverksamhet.

#### Ändringar gjorda efter att förslaget hölls framlagt

Anmärkningarna och skrivelserna har beaktats på följande sätt: En exaktare skugg- och ljusanalys har gjorts för detaljplaneförslaget. Trafikflytet har undersökts grundligare. Mer ingående utredningar har gjorts i fråga om luftkvaliteten och vindförhållandena, och detaljplanebeskrivningen har kompletterats utifrån dem.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att luftkvaliteten och vind- och skuggförhållandena har utretts grundligare och detaljplanebeskrivningen kompletterats utifrån resultaten. Utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har lett till att bestämmelsen om ventilationen har preciserats och fått lydelsen "Bostadslägenheter ska ha ett med filter försett centralt maskinellt till- och frånluftssystem, till vilket tilluftsintaget i taknivå ska placeras så långt som möjligt från gatans utläppskällor."

Kostnaderna har justerats, och ett extra utlåtande har begärts när det gäller kostnaderna för att rusta upp och underhålla lyftkranarna. En översiktsplan har utarbetats för tomterna och de offentliga uterummen. Gränserna för kvartersområdena har ändrats i samråd med



byggnadskontoret och den som reserverat tomten i fråga. Detaljplanen har fått bestämmelser om på vilken sida balkongerna och bostäderna ska vara, om den tekniska försörjningen och om en brygga för gemensamt bruk.

Att höjden på bostadshuset i tolv våningar och byggandet ovanpå träverkstaden kritiseras i utlåtandena har inte lett till ändringar. Förslaget baserar sig på det vinnande bidraget i en arkitekturtävling. Bidraget har som utgångspunkt för stadsbilden byggnader med varierande höjd som vad skalan beträffar anknyter dels till de skyddade byggnaderna i området, dels till storkvarteren i Rödbergen, till varvet på Ärholmen och till Västra hamnen. Nybyggnaden ovanpå en gammal industribyggnad (träverkstaden) är dominant i stadsbilden i området. Tävlingsjuryn ansåg bidraget vara djärvt i positiv bemärkelse. Byggnaderna påverkar inte väsentligt skuggförhållandena i Docksskvären.

Anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.12.2013 efter en omröstning ändra detaljplaneförslaget på nedanstående sätt. Beslutet avviker från föredragandens förslag.

- Markanvändningen i kvarteret 5133 (maskinverkstaden) ändras från "PK/s, Kvartersområde för service-, affärs- och verksamhetsbyggnader som är värdefulla ur arkitektonisk och industrihistorisk synpunkt" till "PYV/s, Kvartersområde för kultur- och underhållningsbyggnader som är värdefulla ur arkitektonisk och industrihistorisk synpunkt". Bestämmelsen i anslutning till beteckningen får lydelsen "I byggnaderna får finnas kultur- och underhållningsverksamhet samt restaurang-, tränings-, kontors- och butiksutrymmen som stöder denna verksamhet."
- I och med att markanvändningen ändras får bestämmelsen om bilplatser lydelsen "Bilplatsbestämmelser för tomterna: I den allmänna parkeringsanläggningen får placeras högst 350 bilplatser, vilka ska fördelas för olika verksamheter enligt följande: bostadsvåningshus minst det större av talen 1 bp/135 m<sup>2</sup> vy eller 0,5 bp/bostad, hotell och kontor högst 1 bp/350 m<sup>2</sup> vy, butiker högst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy, övriga utrymmen högst 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy. För kvarteret 5133 ska anvisas högst 10 platser. Minst 90 bilplatser ska anvisas för allmänt bruk."

Ändringarna gjorda med anledning av anmärkningarna, skrivelserna, utlåtandena och den fortsatta planeringen och godkända av stadsplaneringsnämnden framgår i sin helhet av bilaga 2.



Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget till detaljplan och detaljplaneändring behöver därför inte läggas fram på nytt. Att detaljplanebeteckningen Y/s i det förslag som hölls framlagt nu är ersatt med beteckningen PYV/s har främst att göra med vem som är tänkt att administrera verksamheten. Ändringen har inte någon större inverkan på skyddsmålen för byggnaden eller på trafiken och inte heller några andra miljökonsekvenser. Skanska Oyj vet att beteckningen ändrats och har undertecknat ett markanvändningsavtal. Förhandlingar om Elmus hyresavtal pågår, men inte heller i detta fall har det någon betydelse att beteckningen ändrats.

En lösning på frågan om lokaler för Elmu söks på uppmaning av stadsplaneringsnämnden. Lokalfrågan kräver att fastighetskontoret och Elmu ytterligare för förhandlingar som är oberoende av detaljplaneförslaget. Alternativa platser för Elmus verksamhet söks också utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen gör det möjligt att också i fortsättningen använda maskinverkstaden som allaktivitetslokal för kultur. En särskild arbetsgrupp med uppgift att samordna saken har tillsatts.

För att detaljplaneändringen ska kunna godkännas måste förhandlingar om ett markanvändningsavtal föras med ägaren till tomten 20176/17 i enlighet med de markpolitiska principer som stadsstyrelsen godkände 9.2.2004. Markanvändningsavtalet undertecknades 20.2.2014. Ägarfrågan är också kopplad till detaljplanen, och den har behandlats av fastighetsnämnden och stadsstyrelsen.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kartta, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Tehdyt muutokset, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 selostus, päivätty 14.8.2012, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Osa päätöshistoriaa



09.04.2014

Kaj/11

7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

1 Ilmakuva  
2 Maankäyttösopimus

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Helsingin Satama -liikelaitos  
Kulttuurikeskus  
Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 352

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialueen sekä kaupunginosan rajan, 6. kaupunginosan (Eira) katualueen ja kaupunginosan rajan sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20176 tontin nro 17 ja tontin nro 20 osan sekä katu- ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12100 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 5130-5133.

17.03.2014 Poistettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 416

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Ksv 0841\_1, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.8.2012 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta. Lisäksi lautakunnan kokouksessa hyväksyttiin seuraavat muutokset:

Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi "PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:





"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."  
Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>

Myyvälät, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Lautakunta päätti todeta, että konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin ja ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

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

## Käsittely

10.12.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Henrik Jaakkola: Päätoisehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

Kannattajat: Elina Moisio

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi



"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue."

Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:  
"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m2 tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m2

Myyvälät, enintään 1 ap / 150 k-m2

Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m2

Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.

Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön."

samalla lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Korttelin 5133 (konepaja) käyttötarkoitus "PK/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas palvelu-, liike- ja toimitila rakennusten korttelialue" muutetaan käyttötarkoitukseksi

"PYV/s, Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kulttuuri- ja viihderakennusten korttelialue." Kyseistä korttelialuetta koskeva määräys muutetaan muotoon:

"Rakennuksissa saa olla kulttuuri- ja viihdetoimintaa sekä näitä palvelevaa ravintola-, harjoitus-, toimisto- ja liiketilaa."

Muuttuneen käyttötarkoituksen vuoksi autopaikkoja koskeva määräys muutetaan muotoon:

" Tonttien autopaikkamääräykset:

Yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa, joista eri toiminnoille on osoitettava paikat seuraavasti:

Asuinkerrostalot, vähintään suurempi luvuista 1 ap / 135 k-m2 tai 0,5 ap / asunto

Toimistot/hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m2



Myymälät, enintään 1 ap / 150 k-m2  
Muut tilat, enintään 1 ap / 250 k-m2  
Korttelille 5133 on osoitettava enintään 10 paikkaa.  
Vähintään 90 autopaikkaa on osoitettava yleiseen käyttöön." samalla  
lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei  
asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.  
Muutoksia vastaavat tarkistukset tehdään myös selostukseen.

Jaa-äännet: 4

Michael Berner, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava

Ei-äännet: 5

Henrik Jaakkola, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara, Heta  
Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Moisio vastaehdotus voitti äänin 5-4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Päätösehdotus, lisäys:

Konepajan kaavamerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa Elävän  
musiikin yhdistys ELMU ry:n toiminnan jatkuminen alueella.

EI-ehdotus: Esityksen mukaan

Jaa-äännet: 6

Michael Berner, Henrik Jaakkola, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom  
Packalén, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3

Jape Lovén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Jaakkolan vastaehdotus voitti äänin  
6-3.

03.12.2013 Pöydälle



09.04.2014

Kaj/11

26.11.2013 Pöydälle

28.08.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

14.08.2012 Pöydälle

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

kirsi.rantama(a)hel.fi

Susanna Hantula, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254

susanna.hantula(a)hel.fi

Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135

anna.nervola(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 624

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Länsisataman ja Punavuoren Telakkarannan alueen asemakaavan  
muutosehdotuksesta nro 12100 seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 (277 §) lähettää  
Länsisataman ja Punavuoren asemakaavan muutosehdotuksen nro  
12100 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.  
Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan  
Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen  
kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi.

Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>,  
liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista  
rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä  
noin 9 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen maanomistus ja maa-alueiden hallinta on hajaantunut.  
Alue muodostuu osasta kaupungin omistamaa tonttia 20176/20 sekä

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Wärtsilä Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta tontista 20176/17. Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä "Skanska") on tehnyt konkurssipesän kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten ostamisesta. Pääosa kaupungin omistamasta Telakanrannan osa-alueesta on vuokrattu STX Finland Oy:lle.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen edellyttää Telakkarannan alueen tarkastelemista kokonaisuutena ja sekä laajoja kiinteistö- ja muita järjestelyjä. Kaupunginhallitus on kesäkuussa 2010 varannut kaupungin omistuksessa olevat alueet pääosin Skanskalle kiinteistökehitystä varten. Nyt käsiteltävä kaavaehdotus perustuu kaupungin ja Skanskan yhteistyönä järjestettyyn kansainväliseen arkkitehtuurikutsukilpailuun. Kaavaehdotus on valmisteltu ns. kumppanuuskaavoitusmenettelyinä eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen, Skanskan sekä muiden alueen keskeisten toimijoiden yhteistyönä.

Kaavaehdotuksen toteuttamisen edellyttämien kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle. Kaupungin ja Skanskan tavoitteena on sopia vaadittavien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella, joka saatetaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Lopullisesti sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Nykyisessä Nosturi-rakennuksessa toimivan Helsingin elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n (jäljempänä "Elmu") toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi kaupungin omistukseen siirtyvään konepajarakennukseen, joka on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi, sekä muihin konepajan läheisyydessä oleviin rakennuksiin. Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitysten mukaan konepajarakennuksen saneeraamiseen liittyy merkittäviä kustannuspaineita. Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta katsoo, että saneeraukseen liittyvien kustannuspaineiden helpottamiseksi ja rakennuksen toiminnallisen suunnittelun helpottamiseksi po. rakennusta koskevien suojelutavoitteiden tulisi koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia.



Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutosehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän sekä toiminnoiltaan monipuolisen asuin-, toimitila- ja kulttuurialueen rakentamiselle. Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomion. Kiinteistölautakunta toteaa edelleen, että kaavamuuos edellyttäne maapoliittisia neuvotteluja alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavamuutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maapoliittisten neuvottelujen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti vaadittava maankäyttösopimus tehty.

#### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaava-alue sijoittuu Länsisataman kaupunginosaan Telakkakadun varteen meren äärelle. Kaava-alue on sijainniltaan erinomainen.

Kaavamuutos mahdollistaisi nykyisin lähes käyttämättömänä olevan Telakkarannan alueen maankäytön tehostamisen ja alueen kehittämisen monipuoliseksi asuin-, toimitila- ja kulttuurialueeksi. Kaavaehdotus mahdollistaa uutta asuinrakentamista noin 19 150 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilarakentamista noin 18 350 k-m<sup>2</sup> sekä julkista rakentamista noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavia rakennuksia on yhteensä noin 9 600 k-m<sup>2</sup>, joista suurin on kaava-alueen eteläosaan sijoittuva konepajarakennus.

Kiinteistölautakunta pitää kaavaehdotuksessa asetettuja maankäytöllisiä ja toiminnallisia tavoitteita perusteltuina ja alueen maankäytön tehostamista tarkoituksenmukaisena. Kaavan toteuttamisesta kaupungille todennäköisesti tulevat erittäin korkeat kustannukset huomioiden kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, ettei kaavaehdotuksessa osoitettua liike-/toimitila-/asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksen jatkosuunnittelussa vähennetä.

#### Maanomistus ja -hallinta

Kaava-alue käsittää yhteensä noin 4,4 ha suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosassa. Kaava-alue muodostuu pääosin osasta kaupungin omistamaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T) 20176/20 sekä Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän omistamasta teollisuus- ja varastorakennusten tontista (T) 20176/17.

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitsevassa kaupungin omistamassa rakennuksessa (Nosturi) toimii vuonna 1999 solmitun huoneenvuokrasopimuksen perusteella tällä hetkellä Elmu.

Hietasaaren telakan alue on ollut telakkakäytössä vuodesta 1864 alkaen. Alue on luovutettu vuonna 1895 AB Sandvikens Skeppsdocka



och Mekaniska Verkstaden nimiselle yhtiölle, joka sulautui vuonna 1938 Wärtsilään. Samalla alueen hallinta siirtyi Wärtsilälle. Alueen hallinta luovutettiin vuonna 1987 perustetulle Wärtsilän Meriteollisuus Oy:lle, joka ajautui kuitenkin konkurssiin vuonna 1989.

Kaupunki on vuonna 1993 vuokrannut tontin 20176/20 valtaosin Kvärner Masayardsille telakkateollisuuden tarpeisiin 31.12.2010 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 9,27 ha. Ainoastaan Telakkarannan alueen pohjoisin kärki, jolla sijaitsee Nosturi-rakennus, ei enää nykyisellään kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Vuokraoikeus on sittemmin siirtynyt STX Finland Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2010 jatkaa edellä mainittua maanvuokrasopimusta 31.12.2012 saakka. Samalla sopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus varata vuokra-alueen vanhan telakka-altaan ja Telakkakadun välinen alue kaupungin määräämälle suunniteltavaksi korkeatasoiseksi ja vetovoimaiseksi toimitila- ja asuntoalueeksi.

Kaupunki ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuodesta 1990 alkaen kiistelleet telakkakäytössä jo vuodesta 1864 toimineen alueen (tontista 20176/20 muodostuva noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruinen alue) omistusoikeudesta ja hallintasuhteista. Korkein oikeus on vuonna 2005 antamallaan päätöksellä (KKO 2005:42) vahvistanut, että konkurssipesällä on ko. alueeseen ns. vakaa hallintaoikeus. Vakaan hallintaoikeuden keskeisenä sisältönä on konkurssipesän oikeus käyttää aluetta siihen tarkoitukseen, johon se on aikanaan luovutettu (telakkatoiminta). Korkeimman oikeuden vahvistama vakaa hallintaoikeus kohdistuu myös nyt puheena olevaan kaava-alueeseen.

Kaupungin ja konkurssipesän välillä on erimielisyyttä siitä, kenelle kuuluvat vakaan hallintaoikeuden piirissä olevan noin 24 341 m<sup>2</sup> suuruisen alueen vuokraamisesta saatavat vuokratulot. Konkurssipesä katsoo vakaaseen hallintaoikeuteen perustuen, että sillä olisi oikeus vuokratuottoihin, joita kaupunki saa alueen nykyisten vuokrasopimusten perusteella. Konkurssipesä on viimeksi 22.6.2011 esittänyt, että kaupunki suorittaisi sille mm. mainitut vuokratulot viivästyskorkoineen. Vaadittu summa on yhteismäärältään karkeasti arvioiden noin 6 milj. euroa.

Kaava-alueen tonttien luovuttaminen edellyttää, että konkurssipesän kaava-alueen tontteihin kohdistuva vakaa hallintaoikeus päätetään. Tämä edellyttää sopimusta kaupungin ja konkurssipesän välillä. Samalla on tarkoituksenmukaista sopia myös vakaaseen hallintaoikeuteen perustuvista vaatimuksista.



## Varauspätös

Telakkarannan alue on tällä hetkellä vajaakäytössä ja pääosa kaava-alueelle sijoittuvista rakennuksista tyhjillään. Sijainniltaan keskeisen merenäähreen sijoittuvan alueen kehittämiseksi on suuri tarve.

Kiinteistötoimi ja Wärtsilän Meriteollisuus Oy:n konkurssipesä ovat vuonna 2006 ryhtyneet neuvottelemaan alueen kehittämisen mahdollisuuksista. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen mm. siitä, että Telakanrannan aluetta tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena. Konkurssipesä on neuvottelujen kuluessa etsinyt yhteistyökumppania hankkeen toteuttamiseksi.

Konkurssipesä on tehnyt Skanskan kanssa esisopimuksen konkurssipesän omistaman teollisuustontin 20176/17 (ns. konepajatontin) ostamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 26.6.2010 (834 §) varata Skanskalle kiinteistökehitystä varten noin 10 085 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kaupungin omistamasta teollisuustontista 20176/20. Varausalue sijoittuu nyt käsiteltävän kaavaehdotuksen kaava-alueelle. Varaus on nykyisellään voimassa vuoden 2012 loppuun.

Varausehtojen mukaan tavoitteena on kehittää varausalueesta sekä Skanskalle vastaisuudessa siirtyvästä konkurssipesän tontista korkeatasoinen ja vetovoimainen toimitila- ja asuntoalue ottaen huomioon alueen rakennuskannan suojelutavoitteet. Varausehtojen mukaan Skanska on tätä varten velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun. Edelleen varausehtojen mukaan Skanska ja kaupunki neuvottelevat varausaikana tarvittavista aluejärjestelyistä, jolloin tavoitteena on mm. konepajarakennuksen sekä siihen liittyvien rakennusten siirtyminen kaupungille tai sen määräämälle Elmun tilatarpeita varten, ns. Nosturin alueen vapauttaminen rakentamista varten sekä konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden luovuttaminen kaupungille. Alueelle tulevat asunnot toteutetaan sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

## Kaavaehdotuksen toteuttaminen ja sen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt pääpiirteissään

Skanska on varausehtojen mukaisesti järjestänyt kaavalaadinnan pohjaksi arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus pohjautuu voittaneeseen kilpailuehdotukseen.





Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kilpailu sekä siitä saadut tulokset antavat hyvät lähtökohdat keskeiselle paikalle sijoittuvan alueen kaavoittamiselle ja kehittämiseksi. Kilpailun jälkeen alueen kaavoitus on edennyt ns. kumppanuuskaavoituksena eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistötoimen ja Skanskan yhteistyönä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan myös asemakaavan mahdollisen jatkokehittelyn tulee tapahtua tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja kaupungin keskeisten hallintokuntien sekä muiden ko. alueen toimijoiden välillä.

Asemakaavaehdotuksessa sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää laajoja kiinteistöjärjestelyjä. Kiinteistöjärjestelyjen keskeisenä lähtökohtana on konepajarakennuksen ja sille muodostettavan tontin (Y/s-tontti 5133/1) siirtyminen Skanskalta kaupungin omistukseen. Kaupunki luovuttaisi vastavuoroisesti kaupungin omistamille alueille muodostettavat asunto- ja toimitilatontit vaiheittain Skanskalle.

Lisäksi kiinteistöjärjestelyiden lähtökohtana on, että STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuva maanvuokraoikeus rakennuksineen siirtyisi Skanskalle ja Skanska vastaisi maanvuokrasopimuksen päättyessä alueen maaperän puhdistamisesta sekä tarvittavista rakennusten puruista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Maanvuokrasopimus päätetään ennen kaavamuutoksella muodostettavien tonttien luovuttamista. Tällä tavalla kaupungin omistamalle maalle muodostettavat tontit saadaan kaupungin suoraan hallintaa.

Kiinteistötoimi on käynyt varauspäätöksessä asetettujen tavoitteiden ja käsiteltävän asemakaavan toteuttamiseksi laaja-alaisesti neuvotteluja Skanskan, Elmun sekä muiden alueen toimijoiden kanssa. Kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä asemakaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä.

Skanskan ja Elmun kanssa käytävien neuvotteluiden keskeisiä kysymyksiä tässä vaiheessa ovat:

- Konepajarakennuksen ja siihen liittyvän tontin (Y/s-tontti 5133) siirtäminen Skanskalta kaupungin omistukseen ja siirtoon liittyvät ehdot.
- Pilaantunut maaperä sekä säilyvien rakennusten (erityisesti konepaja) saastuneiden rakenneosien kunnostamisvastuu sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakaminen osapuolten (kaupunki ja Skanska) kesken.



- Konepajarakennuksen saneeraaminen Skanskan tai muun toimijan toimesta.
- Konkurssipesän vakaan hallintaoikeuden päättäminen sekä hallintaoikeuteen perustuvien vaatimuksien rauettaminen.
- STX Finland Oy:n kaava-alueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen siirtyminen Skanskalle ja maanvuokrasopimuksen päättäminen.
- Maanvaihtojen ja tontinluovutuksen aikataulu ja vaiheistus sekä tontinluovutukseen liittyvät keskeiset ehdot.
- Elmun taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset siirtää toiminta Nosturista konepajarakennukseen sekä muihin kaupungille tuleviin rakennuksiin.

Kiinteistöjärjestelyiden ja alueen tulevan toteuttamisen tavoitteena on muun ohella pidetty sitä, että kaupungille asemakaavan toteuttamisesta tulevat kustannukset pyritään suorittamaan mahdollisimman pitkälle maanvaihdoin. Kaupungin ei siten suoritaisi esim. konepajanrakennuksesta ja siihen liittyvästä tontista Skanskalle erillistä rahallista korvausta. Myös konepajarakennuksen saneerauksesta aiheutuvat kustannukset maksettaisiin maanvaihdoin, mikäli konepajarakennus saneerataan Skanskan toimesta. Kiinteistöjärjestelyissä tonttien luovutushinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka varmistetaan asiantuntija-arvioin.

Kiinteistötoimen tavoitteena on päästä Skanskan, ja tarvittavilta osin myös Elmun, kanssa neuvottelutulokseen kuluvan vuoden aikana. Skanskan kanssa solmittaisiin kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovittaisiin tulevien kiinteistöjärjestelyjen keskeisistä periaatteista ja osapuolten yhteisistä tavoitteista. Elmun kanssa on tarkoitus tehdä erillinen esisopimus Elmun toimintojen siirtämisestä konepajarakennukseen. Mainitut sopimukset saatetaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

#### Nosturi-rakennus ja konepajarakennuksen hankesuunnittelun tilanne

Osoitteessa Telakkakatu 8 sijaitseva ns. Nosturin rakennus on vuonna 1998 siirtynyt kaupungin omistukseen. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Nosturin rakennuksen huoneenvuokrasopimuksin Elmulle vuonna 1999. Elmu on voittoa tavoittelematon yhdistys. Nosturi-rakennus on saneerattu musiikki- ja kulttuuritaloksi, jossa on muun ohella konserttisali noin 900 hengelle, ravintola-, toimisto-, studio- ja varastotiloja sekä bändiharjoittelutiloja. Elmun Nosturissa järjestämissä



konserteissa on vuosittain noin 100 - 130 tuhatta kävijää ja yli 50 bändiä käyttää harjoittelutiloja. Tämän lisäksi Elmu järjestää runsaasti muita tapahtumia. Nosturista onkin tullut yksi Helsingin keskeisistä tapahtumapaikoista erityisesti nuorisolle ja nuorille aikuisille.

Kaavaehdotuksessa nykyinen Nosturi-rakennuksen alue on osoitettu asuntorakentamista (kerrostalo) varten. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tätä voidaan pitää perusteltuna, koska Nosturi-rakennuksen purkaminen mahdollistaa merkittävän maankäytön tehostamisen. Samalla Nosturi-rakennuksen alueen vapauttaminen muuhun rakentamiseen mahdollistaa koko Telakkarannan alueen tarkastelemisen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttaminen ei kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ole mahdollista ilman Nosturi-rakennuksen purkamista ja alueen maankäytön kehittämistä.

Kiinteistötoimi on kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen lähtenyt selvittämään mahdollisuuksia siirtää Elmun nykyiset toiminnot Nosturi-rakennuksesta kaava-alueen eteläosassa sijaitsevaan vanhaan nyt kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitettävään konepajarakennukseen. Tämä tavoite on ollut myös asemakaavaehdotuksen laadinnan pohjana.

Kiinteistötoimi pitää perusteltuna, että korvaavat tilat Elmun toimintaa varten pyritään osoittamaan ensisijaisesti Telakkarannan alueelta. Elmun toiminta on vuosien saatossa vakiintunut po. alueelle ja korvaavien tilojen löytäminen muualta vastaavien liikenneyhteyksien päästä olisi todennäköisesti vaikeaa. Elmun ja muiden kulttuurialan toimijoiden sijoittuminen alueelle näiden tuomine oheispalveluihin (esim. ravintola- ja seminaaripalvelut) tukisi myös kaavaehdotuksessa asetettujen tavoitteiden toteutumista, joiden mukaan alueesta pyritään luomaan toiminnoiltaan monipuolinen osa kaupunkilaisten yhteistä merellistä Helsinkiä.

Kiinteistöviraston tilakeskus on Elmun toimintojen siirtämistä koskevien taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten selvittämiseksi laatinut yhteistyössä Elmun kanssa hankesuunnitelman, joka on tällä hetkellä luonnosvaiheessa.

Hankesuunnitelmaluonnos perustuu siihen, että Nosturin musiikkitalotoiminta siirrettäisiin Telakkarannan kaava-alueen eteläpäähän, jonne Elmulle varustetaan konepajarakennus musiikin ja kulttuurin monitoimitaloksi. Lisäksi tontilla (Y/s-tontti 5133/1) sijaitseva palkkakonttorirakennus saneerattaisiin toimistotiloiksi ja telakan



alueelta kaupungille siirrettävä rakennus (ns. rakennus 31) musiikin harjoitustiloiksi. Elmun toiminta jatkuisi alueella keskeytyksettä.

Vuonna 1916 rakennettu konepajarakennus on mittasuhteiltaan, rakenteeltaan ja tyyliltään erinomainen konserttihaliksi, jota vastaavaa ei ole Helsingissä eikä kiinteistötoimen tietojen mukaan myöskään muualla Suomessa. Toteutuessaan konepajahalliin suunniteltu hanke loisi kokoluokaltaan (noin 3 000 hengen konserttisali) kansainvälisestikin merkittävät puitteet sähköisesti vahvistetulle musiikille ja muulle kulttuuritoiminnalle. Tilat on tarkoitus suunnitella muuntojoustaviksi siten, että tiloissa voidaan järjestää myös pienempiä konsertti- ja klubitapahtumia sekä muita kulttuuritapahtumia osin myös samanaikaisesti. Tämä parantaisi todennäköisesti merkittävästi tilojen käyttöastetta.

Konepajarakennus ja muut kyseiselle tontille sijoittuvat rakennukset ovat osin huonokuntoisia, mutta kunnostuskelpoisia. Nykyisellään ne eivät kuitenkaan tilajärjestelyiltään sovellu suunniteltuun uuteen käyttötarkoitukseen. Niistä puuttuvat nykyaikaiset talotekniset järjestelmät, ja niissä on havaittu merkittäviä määriä haitta-aineita. Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Vaihtoehdoksi konepajarakennuksen ja muiden rakennusten perusparantamiselle Elmulle on etsitty korvaavia tiloja muualta kaupungin valmiista rakennuskannasta, mutta sellaisia ei ole ollut löydettävissä. Uudisrakentamisen kustannukset puolestaan eivät todennäköisesti olisi merkittävästi konepajarakennuksen (ym. rakennusten) saneeraamista pienemmät, jos otetaan huomioon mahdolliset uuden tontin kaupunkikuvallisten vaatimusten aiheuttamat lisäkustannukset sekä vaihtoehtoisesta maankäytöstä johtuvat laskennalliset kustannukset.

#### Maapoliittiset neuvottelut ja maankäyttösopimuksen tarve

Asemakaavan muutosehdotus käsittää yksityisessä omistuksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) 20176/17. Kaavaehdotuksella tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa siten, että siitä muodostuu kulttuuritoimintoja varten varattu tontti (Y/s) 5133/1. Lisäksi nykyinen tontti muodostaisi osan uudesta toimitilarakennusten korttelialueen tontista (KTYA/s) 5132/1.



Kaupunginhallituksen 9.2.2004 vahvistamien maanpoliittisten periaatteiden mukaan yksityisen maanomistajan tulee tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimus, mikäli asemakaavan tuoma laskennallinen arvonnousu ylittää 840 000 euroa.

Nyt käsiteltävässä tapauksessa voidaan pitää todennäköisenä, että asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää maapoliittisia neuvotteluja tontin 20176/17 omistajan kanssa.

Kiinteistötoimi toteaa, ettei asemakaavan muutosta tulisi saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ennen kuin maankäyttösopimuksen tarve on lopullisesti arvioitu ja mahdollisesti tarvittava maankäyttösopimus tehty. Maankäyttösopimusasia pyritään saattamaan kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samassa yhteydessä edellä selostetun kiinteistönkaupan esisopimuksen kanssa.

#### Asemakaavaratkaisut ja kaavamääräykset

##### Asuin- ja toimitilakorttelit

Asuin- ja toimitilojen korttelialueiden (AK, KTYA/s) tontit ovat rakennettavuudeltaan haastavia. Kortteleiden ja tonttien rakentaminen edellyttää laajoja yhteisjärjestelyjä mm. kortteleiden alle osoitetusta yhteispysäköintilaitoksesta johtuen. Tonttien rakentaminen yhden toimijan toimesta on tällöin perusteltua.

Rakentamista koskevat kaavamääräykset ovat monelta osin hyvin yksityiskohtaisia ja saattavat perusteettomasti vaikeuttaa kohteiden toteutussuunnittelua ja lisätä rakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Erityisesti tämä korostuu asemakaavalla suojeltaviksi osoitettujen rakennusten suojelumääräyksissä (sr-2, sr-3 ja sr-3a), jotka ulottuvat myös rakennusten sisätiloihin. Ahtaasti tulkittuna sisätiloja koskevat suojelumääräykset tulevat vaikeuttamaan säilyvien rakennusten saneeraamista ja ottamista uuteen käyttöön. Rakennusten saaminen uuteen käyttöön edistää kuitenkin jo itsessään merkittävästi rakennusten keskeisten suojeluarvojen säilymistä.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaavan jatkosuunnittelussa tulee hyödyntää kumppanuuskaavoituksella saavutettavaa rakennusteknistä ja muuta osaamista laadukkaan ja kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämiseksi.

##### Yleisten rakennusten korttelialueet (Y/s)



Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajatontin rakennusten perusparantaminen Elmun käyttöön tukee rakennussuojelullisia tavoitteita.

Sekä konepaja että sen viereinen palkkakonttori on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltaviksi. Palkkakonttorin suojelussa edellytetään pääosin vain ulkokuoren säilyttämistä, mutta konepajan osalta suojelumääräys koskee myös merkittäviä osia sisätiloista.

Sisäpuolen hallimaisen tilanäkymän säilyttäminen täysin eheänä ei mahdollista tavoitetta 3 000 konserttikävijän salin toteuttamisesta. Konepajatoiminnasta rakenteisiin imeytyneiden haitallisten aineiden poistaminen tai haitattomaksi saattaminen edellyttää useimmissa tapauksissa koko rakenteen purkamista tai peittämistä. Sisätilojen suojelu sellaisenaan merkitsee mittavaa taloudellista panostusta tai on kokonaan mahdotonta terveellisyys- ja turvallisuussyistä. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan konepajarakennuksen suojelumääräysten tulisikin koskea vain rakennuksen kaupunkikuvallisia osia. Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli huvi- ja viiherakennusten korttelialueen.

Lopuksi

Kaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen varauspäätöksen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaikkia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytämistä, joka saattaa osoittautua haastavaksi.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että laadittava asemakaava mahdollistaa suojeltavaksi esitetyn konepajarakennuksen ottamisen kaikkia kuntalaisia hyödyttävään käyttöön. Kaavassa asetetut suojelu- ja muut määräykset eivät saa vaarantaa tätä tavoitetta. Toteutuessaan konepajarakennuksesta voi tulla Suomen ja myös Euroopan tasolla merkittävä musiikin ja esittävän taiteen monitoimitalo, jota käyttäisi vuosittain todennäköisesti satoja tuhansia kaupunkilaisia ja alan harrastajia. Toteutuessaan konepajarakennus tukisi näin myös Länsisataman alueen elävöittämistä ja kaupungin elinkeinostrategisia tavoitteita, joissa korostetaan mm. kulttuuritapahtumien merkitystä kaupungille ja sen elinkeinonharjoittajille.

Kaavan toteuttaminen edellyttäneen kaupungilta erittäin merkittäviä taloudellisia panostuksia. Kaavaehdotuksen jatkokehittelyssä tulee pyrkiä erityisesti varmistamaan, etteivät valittavat kaavaratkaisut aiheuttomasti heikennä asemakaavan taloudellista toteutuskelpoisuutta.



Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä edellä esitetyin huomion.

#### Käsittely

29.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 57. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Samoin tontin käyttötarkoitusta tulisi väljentää niin, että se mahdollistaisi myös muun kuin Y-käytön, esimerkiksi PV-käytön eli hovi- ja viihderakennusten korttelialueen.

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.

Kannattajat: Sole Molander

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke: Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Kannattajat: Tuula Paalimäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 46. kappaleen loppuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä virkettä: Hankesuunnitelmaa konepajarakennuksen muuttamisesta konserttitilaksi ei ole vielä tuotu kiinteistölautakunnan käsittelyyn. Myöskään päätöstä Elmun tai jonkun muun toimijan siirtymisestä konepajarakennukseen ei ole tehty. Jotta konepajan suunniteltu käyttöönotto olisi mahdollista, tulisi sen hankesuunnitelman mukaisia yli 30 miljoonan euron suuruisia korjauskustannuksia saada oleellisesti tämän hetkisiä alhaisemmiksi.



09.04.2014

Kaj/11

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 8

Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Tuomo Valve

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 6. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ja neljäs virke:

Hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan saneerauskustannukset ovat yli 30 miljoonaa euroa. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi selvittää, onko taloudellisia edellytyksiä saneeraukseen kaavaehdotuksen suojelumääräykset huomioon ottaen.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 7

Jyrki Lohi, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Kermen Soitu, Tuomas Viskari

Tyhjä: 1

Heidi Ekholm-Talas

Poissa: 1

Tuomo Valve

01.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353  
heli.marstio(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 21.11.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03





Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Kaavamuutos liittyy kaupungin rakennemuutokseen entisellä telakka-alueella Hernesaassa ja sen ympäristössä. Asemakaavalla täydennetään ranta-alueen saavutettavuus ja luodaan sijainnin edellyttämä kaupunkikuva Eiranrannan ja Hietalahden torin välisellä alueella.

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut kehittää Telakkarannasta toiminnallisesti monipuolinen kantakaupungin kohtaamispaikka, jossa kulttuuri, design ja omaleimainen asuminen ja vapaa-aika yhdistyvät.

Telakkarannan suunnittelu käynnistettiin kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Sen voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Trandber Arkitekter A/S. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet alueen merellisyys, historiallisuus ja punatiilinen rakennusperintö. Suunnittelussa on etsitty arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua.

Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja rakennusteollisesti arvokkaita rakennuksia ja telakkanostureita, joiden osalta kaupunginmuseon johtokunta on antanut asiantuntijalausuntonsa (30.10.2012 § 75). Museo on osallistunut kaavoitus- ja suojeluprosessiin ja suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö. Mm. ns. Konepaja -rakennus on sr-2 määräyksellä luokiteltu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaaksi rakennukseksi.

Kulttuurikeskuksen näkökulmasta kaava-alueen merkittävin toiminnallinen muutos on se, että Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n nykyinen toimitila Nosturi purettaisiin ja korvattaisiin asuinrakentamisella.

Kaava-alue on varattu Skanska Talonrakennus Oy:lle kiinteistökehitykseen vuonna 2010. Varauksen aikana on ollut määrä tutkia ns. Konepajahallin (Telakkakatu 6) ja sen ympäristön rakennusten muuttaminen Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tilatarpeita varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edelleen 28.8.2012 § 277 päättänyt antaa ohjeen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon Elmun tilatarve kaava-alueelta tai sen ulkopuolelta. Asiaan tavoitellaan ratkaisua ennen kaavaprosessin päättymistä.

Elävän musiikin yhdistys Elmu ry on 4.5.2012 lähettämässään kannanotossa ilmoittanut puoltavansa asemakaavan muutosta vain mikäli taataan yhdistyksen toiminnan jatkuminen keskeytyksettä



Telakkarannassa siinä muodossa kuin hankesuunnitelmassa on esitetty.

Kulttuurikeskus ilmoittaa lausuntonaan, että Telakkarannan toteutus edistää ns. luovan talouden edellytyksiä alueella miltä osin se tukee kaava-aluetta ympäröivien alueiden luontaista kehitystä.

Kulttuurikeskus katsoo välttämättömäksi, että Elävän musiikin keskus ELMU ry:n tila-asia ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Elmun konsertti- ym. toiminta on jo vakiintunut osa kaupunkikulttuuria ja keskeinen kevyen musiikin näyttämö ja kohtaamispaikka. Vuosittaisia kävijöitä on Elmu ry:n ilmoituksen mukaan 100 000-130 000. Tämän lisäksi Nosturilla on bändien harjoitustiloja.

Elävän musiikin keskus ELMU ry:n toiminta tukee alueelle kaavailtua profiilia. Tekemällä Elmun tiloja koskevat päätökset hallitusti ja samanaikaisesti taataan kaavaprosessin eteneminen niin, että kaikki osapuolet voivat edistää alueen kehitystä toivottuun suuntaan.

Kaupunginmuseon johtokunta on asiantuntijaelimenä antanut lausuntonsa kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista, miltä osin kulttuurikeskus viittaa annettuun lausuntoon.

Kulttuurikeskus puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin reunaehdoin.

8.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.11.2012 § 507

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoa kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset.



Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoitteeluun.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Muutosehdotuksessa ei ole esitetty riittävän tarkkoja selvityksiä tai suunnitelmia alueen liittymisestä Telakkakatuun. Samoin mahdollisten portaikkojen ja luiskien vaikutusta alueen esteettömyyteen ja talvikunnossapitoon ei ole selvitetty. Portaikoista, luiskista ja esteettömistä reiteistä tulee esittää periaatesuunnitelmat. Telakkarannan alueelle suunniteltu toiminta, kuten konsertit sekä muu musiikki- ja kulttuuritoiminta, on sen luontoista, että alueella tulee noudattaa esteettömyyden erityistason vaatimuksia.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että kaavamääräystä muutetaan siten, että kiinteistöjä Ak 5130, Ak 5131, Ak 5132 palvelevat portaat ja luiskat sijoitetaan Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Tonttialueita tulee laajentaa niin, että portaat ja luiskat mahtuvat tonteille. Portaiden ja luiskien tarve johtuu kiinteistöille kuuluvista kansirakenteista, jotka ovat noin kaksi metriä korkeammalla kuin satamalaituri. Portaiden ja luiskien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset kuuluvat kiinteistöille. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata. Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla.

Rannassa olevaa kahta telakkanosturia esitetään suojeltavaksi s-1 merkinnällä. Suojelu on vaativa toimenpide. Nostureita ovat työkoneita, joilla on rajallinen ja turvallinen käyttöikä. Sen täytyttyä ne täytyy poistaa käytöstä. Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen suojelu tarkoittaa käytännössä niiden museointia. Yleisten alueiden rakenteita koskevat erittäin tiukat turvamääräykset. Yleisellä katualueella seisovat korkeat, museoidut nosturit vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä vanhenevien koneiden pitkäaikaiseen ylläpitoon ja niiden konservointiin vaadittavaa asiantuntemusta. Myös nostureiden aiheuttamat turvallisuusriskit, kuten talvisin niihin kertyvä jää, joka voi tippua, tulee selvittää ennen suojelupäätöksen tekemistä.



Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata. Yleisten töiden lautakunta esittää, että nostureita ei suojella kaavamääräyksellä ja niiden käyttöä muistumana teollisuushistoriasta tutkitaan muilla keinoin. Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty.

Ilman määrälaskentaa nostureiden suojelun tarkan kustannusarvion laskeminen on mahdotonta, mutta nostureiden perusteellinen kunnostaminen ja tarvittavat muutostyöt tulevat maksamaan useita satoja tuhansia euroja. Kustannus asettunee 0,5 - 1 miljoonan euron välille – todennäköisesti lähemmäksi miljoonaa euroa. Tässä hinta-arviossa nostureihin ei rakenneta mitään uusia toimintoja tai tiloja. Nostureiden suojelu voi siis nostaa rakentamiskustannuksia korkeimmillaan noin 1 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisia kustannusvaikutuksia ei ole arvioitu. Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa. Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkistaa niin, että se sisältää myös suojeltavien nostureiden vaatiman pitkäaikaisen kunnossapidon ja ylläpidon kustannukset sekä laitureiden kunnostuksesta aiheutuvat kustannukset. Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan.

Yleisten alueiden toteutuskustannukset ovat noin 5,1 miljoonaa euroa sisältäen rakennusvirastolle kuuluvat Telakkakadun kunnostuksen kustannukset. Tämä kustannusarvio ei sisällä edellä mainittuja nostureiden korjaus- ja suojelukustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

## Käsittely

13.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset:

Lisätään päätösehdotuksen alkuun seuraava uusi kappale:  
"Asemakaavamuutoksen pohjaksi järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisu on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joka liittyy Telakkarannan osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta lisätty huomattavasti, jolloin rakennusten korkeudet kasvavat huomattavasti. Suunniteltavat



rakennukset varjostavat enemmän Telakkapuistikkoo kuin asemakaavamuutoksessa purettavaksi esitetyt nykyiset rakennukset. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että asemakaavassa on varmistuttava Telakkapuistikossa sijaitsevan leikkipaikan riittävästä auringonvalon saannista. Erityisesti kortteliin 5130 esitetty 12-kerroksinen asuintalo poikkeaa korkeudeltaan oleellisesti viereisen asuinkorttelin rakennuskorkeudesta, joten sen osalta tulisi pyrkiä matalampaan rakennusmassoitteeluun."

Päätösehdotuksen toisen kappaleen ensimmäisessä virkkeessä olevat numerot: "20175 muutetaan 5130, 20174 muutetaan 5131 ja KTY 20173 ja KL-1 muutetaan 5132."

Korvataan toisen kappaleen kaksi viimeistä virkettä seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kortteleiden väleissä olevat Punavuorenkadun ja Merimiehenkadun kohdat, joiden alle on sijoitettu viereisiin kortteleihin kuuluvia tiloja, liitetään osaksi kyseisiä kortteleita 5130, 5131 ja 5132. Asemakaavamääräyksissä kyseiset alueet osoitetaan yleiselle jalankululle kuuluviksi alueiksi, joita ei saa aidata."

Lisätään toisen kappaleen loppuun seuraava virke: "Telakkarannan kävelyalueiden taso tulee pyrkiä sovittamaan Telakkakadun tasoon, erityisesti Merimiehenkadun kohdalla."

Lisätään kappaleen neljä alkuun seuraavat virkkeet: "Raskaiden työkoneiden pitkäaikainen säilyttäminen tarkoittaa käytännössä niiden museoimista tai osoittamista uuteen käyttöön. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen nostureille on vaikeata."

ja saman kappaleen loppuun seuraavat virkkeet: "Asemakaavamuutoksesta ei käy ilmi nostureiden sijaintia. Kaavamääräyksissä nostureiden sijainti täytyy olla ohjeellisesti merkitty."

Kappaleen viisi virkkeet: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, mutta kunnostustoimenpiteistä ei ole tehty kustannusarviota. Laitureiden kunnostus maksanee halvimmillaan satojatuhansia euroja."

Korvataan virkkeellä: "Laitureiden kunnosta on teetetty tutkimus, jonka pohjalta on arvioitu kunnostustoimenpiteiden kustannuksiksi noin miljoona euroa."

Lisätään kappaleen viisi loppuun seuraavat virkkeet: "Asemakaavaselostuksessa on maininta siitä, että alueelle on mahdollista sijoittaa vesibussilaituripaikka. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että vesibussipaikka pitää merkitä myös asemakaavaan."



06.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.11.2012 § 132

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 5. kaupunginosan (Punavuori) vesialuetta koskevan asemakaavaehdotuksen ja 5. kaupunginosan (Punavuori) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa, 6. kaupunginosan (Eira) katualuetta ja kaupunginosan rajaa sekä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20176 tonttia 17 ja osaa tontista 20 sekä katu- ja vesialuetta (muodostuvat uudet korttelit 5130, 5131, 5132 ja 5133) koskevan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12100

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Weckstén

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232  
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 30.10.2012 § 75

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.9.2012

Päätös

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Telakkarannan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:



Telakkarannan alue rajautuu Munkkisaarenkatuun, Telakkakatuun ja Hietalahden altaaseen. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoksen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 10.6.2010. Siinä suojelukohteiksi määriteltiin alueen vanhinta punatiilistä rakennuskantaa edustavat telakan rakennukset alueen eteläosassa. Alueen pohjoisosa oli varattu asuinkäyttöön.

Telakkarannan suunnittelu käynnistyi alueelle järjestettävällä kansainvälisellä arkkitehtuurikutsukilpailulla syksyllä 2010. Kilpailun voitti tanskalainen arkkitehtitoimisto Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S. Kaupunkikuvallisesti alueen historia on suunnitelmassa otettu huomioon käyttämällä punatiiltä julkisivumateriaalina. Uudisrakennusten korkeus on kaavaehdotuksessa III – XII kerrosta. Suunnittelun lähtökohtia ovat olleet paikan luonteeseen kuuluvat merellisyys ja punatiilinen rakennusperintö. Asemakaavan tavoitteena on korttelirakenne, joka parantaa alueen kytkeytymistä osaksi kantakaupunkia ja mahdollistaa ympäröivien korttelialueiden luontevat yhteydet ja katunäkymät rantalaiturille.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Sen jälkeen on annettu lausunto päivitetyistä luonnoksesta 7.5.2012, joka poikkesi aiemmasta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä. Entinen varastorakenne, nykyinen Elävän musiikin yhdistys ELMU ry:n konserttitila, ei sisälly asemakaavassa suojeltaviin tai säilyviin rakennuksiin.

Suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin erittäin huolestuttavana asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa kantakaupungin rakentamista huomattavasti korkeampaa asuin- ja toimitilarakentamista alueella. Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja). Uudisrakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstarsarkkitehtuurista. Kaavan mahdollistava rakentaminen ja puutyöpajan rakennussuojelu ovat



vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Suojelumääräyksessä tämä on otettu huomioon seuraavasti: Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy.

Asemakaavaehdotuksen S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.10.2012 § 297

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Merkittävimmät ympäristöhaitat kaava-alueelle suunnitellulle asumiselle aiheutuvat viereisen Telakkakadun liikenteestä. Kadun liikennemäärä on tällä hetkellä 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja sen ennustetaan kasvavan 19 000 ajoneuvoon vuorokaudessa, kun Hernesaari on rakentunut. Kadulla tulee kulkemaan jatkossa myös Hernesaaren suuntautuva raitiotielinja. Meluselvityksen mukaan Telakkakadun puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmillaan huomattavan voimakas, noin 66-69 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuorokausiohjearvo ja WHO:n pienhiukkasille esittämä vuorokausiohjearvosuositus ylittyvät Telakkakadun lähiympäristössä.

Kaavamääräysten mukaan Telakkakadun ja Hietalahdenrannan suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja mikäli ne toteutetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina, saa ne rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeiden lasitus alentaa melutasoa lasitus kiinni pidettynä enintään 10 dB, minkä vuoksi sillä ei ole saavutettavissa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista ohjearvotasoa 55 dB. Ympäristölautakunnan mielestä





asuntojen ulko-oleskelutiloina toimivia parvekkeita ei tule suunnata lainkaan em. katujen puolelle huonon melu- ja ilmanlaatutilanteen vuoksi. Kaavamääräyksiä tulee täydentää myös siten, ettei asuntoja voida suunnata yksinomaan Telakkakadun tai Hietalahdenrannan puolelle.

Telakkarannan alueen maaperän ja säilytettävien rakenteiden pilaantuneisuusselvityksissä on havaittu monia epäorgaanisia ja orgaanisia haitta-aineita, kuten metalleja ja erilaisia hiilivety-yhdisteitä. Maaperän lisäksi myös rakenteille kaavassa esitetty kunnostusmääräys on tarpeellinen ja kannatettava.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 17.10.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Telakkarannan asemakaava-alueella sijaitseva Hietalahdenlaituri palvelee satama- ja telakkatoiminnan kannalta välttämättömien hinaajien laituripaikkana. Hinaajat avustavat tilanteesta ja olosuhteista riippuen Helsingin Satamassa operoivia aluksia sekä satamaan saavuttaessa että sieltä lähdettäessä. Toiminnan kannalta sopivaa korvaavaa laituripaikkaa ei Helsingistä ole muualla helposti löydettävissä, ja Hietalahdenlaiturin sijainti suhteessa matkustajasatamiin ja erityisesti Länsisatamaan, joka on Helsingin vilkkain matkustajasatama, on tarkoituksenmukaisin. Se on myös sääolosuhteiltaan (tuulisuus ja aallokko) toimivin laituripaikka.

Laivojen avustamisen ohella hinaajat toimittavat jäänmurron satamaltaissa ja - alueilla talviaikaan.

Hietalahdenlaiturilla tulee mahdollistaa hinaajien laituripaikat sekä niiden tarvitsemat huoltoreiitit.

9.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



---

Helsingin Energia -liikelaitos 20.9.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 21.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Lausunto

Kaavaluonnoksessa esitetään rannan ja katutilojen yhdistämistä aukioilla, portaikoilla sekä luiskilla. Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on esitettävä rakennettavan rannan kustannusvaikutukset niin investointeihin kuin ylläpitoonkin. Kustannusarvio tulee tehdä sovitun käytännön mukaisesti hallintokuntien yhteisellä Fore - järjestelmään. Näin kaupungin kustannusten tarkastelu on yhdenmukaista, helposti vertailtavaa ja päivitettävää koko kaavoitus- ja rakentamisprosessin ajan.

Kaavaluonnosvaiheessa on julkisia katuyhteyksiä osoitettu tonteiksi, koska katutason alapuolelle on osoitettu maanalaista kiinteistöjen omistamaa rakentamista. Rakennusvirasto pitää hyvänä lähtökohtana sitä, että maanalaiset tilat sijoitetaan tonteille ja että kansirakenteiden haltija vastaa myös päällysrakenteista. Jos maanalaisia rakenteita jää katualueen alle, on rakenteiden ylläpidon vastuunjako vaikea valvoa käytännössä. Vastaavissa tapauksissa on ollut epäselvyyksiä aikaisemmin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä tulee esittää portaikkojen ja luiskien vaikutus esteettömyyteen.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on esteettömistä reiteistä esitettävä Suraku -ohjeet täyttävät alustavat periaatesuunnitelmat.

Portaat ja luiskat tulee sijoittaa Hietalahdenlaiturin puolella kyseisten tonttien puolelle. Portaiden ja luiskien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kiinteistöille.

Vanhat satamanosturit on asemakaavaluonnoksessa suojeltu. Nosturit ovat vaikuttavia maamerkkejä. Niiden suojeluun liittyy kuitenkin taloudellisia ja teknisiä kysymyksiä, joita kaavaa laadittaessa ei ole tutkittu riittävästi. Suunnittelussa on arvioitava nostureiden vaatiman



ylläpidon taso ja kustannukset. Nosturit ovat työkoneita, joita ei ole rakennettu ikuisesti ylläpidettäväksi. Suojelu kuitenkin edellyttää niiden jatkuvaa ylläpitoa. Vanhenevat nosturit voivat muodostua turvallisuusriskiksi. Säilytettävien nosturien ympärille on hyvä jättää tarpeeksi vapaata, tekniseen huoltoon soveltuvaa tilaa, jotta niiden ympärillä voidaan tarvittaessa rajata suoja-alue esimerkiksi talvella nosturista mahdollisesti tippuvan jään varalta. Nostureiden ylläpidolle tulee hankkia erillisrahoitus esim. maankäyttösopimuksen yhteydessä. Jos nostureiden ylläpito osoittautuu kalliiksi, on suojelusta kaavaa laadittaessa luovuttava tai suojelua on kevennettävä koskemaan vain osaa rakenteista.

Rakennusvirastolle aiheutuu katualueiden rakentamisesta 3 miljoonan euron kustannukset. Tähän ei sisälly nosturirakenteiden suojelun eikä rantamuurien peruskorjauskustannuksia, koska muurien kunnosta tai niiden korjaamisesta ei ole esitetty arvioita tai suunnitelmia. Alueella on myös pilaantuneita maita, joiden käsittelystä voi syntyä kustannuksia.

Lisätiedot

Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.5.2012

HEL 2011-003434 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hietalahden Telakkarannan uudesta asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on antanut Telakkarannan aikaisemmasta asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2011. Nyt esillä oleva asemakaavan luonnos poikkeaa aiemmasta luonnoksesta rakennussuojelun osalta siten, että konepajarakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-2 sr-1:n sijaan, ja muut suojeltavat rakennukset ovat merkitty sr-3 -merkinnöillä.

Kaupunginmuseo on neuvotellut rakennussuojelun tavoitteista ja aiemmassa luonnoksessa olleiden suojelumerkintöjen muuttamisesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Uusituissa suojelumääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon rakennusten tuleva käyttö ja suojelutavoitteiden yhteensovittaminen. Lisäksi kaavatyön aikana on saatu uutta tietoa haitta-aineista. Mm. konepajarakennuksessa on tehty haitta-ainetutkimuksia, joissa on käynyt ilmi rakennuksessa olevan



terveydelle vaarallisia öljyhiilivetyjämiä. Niiden puhdistaminen voi mahdollisesti aiheuttaa rakennuksen joidenkin pintojen uusimistarpeen. Edellä mainittujen syiden takia suojelumerkintöjä on hieman lievennetty. Edelleenkin yksityiskohtaisten suojelumääräysten tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan teollisuusympäristön olennaisten ominaispiirteiden säilyminen. Konepajan sr-2 määräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä kaupunginmuseon lausuntoa.

KTYA/s Toimitilarakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen uudisrakennus kahden suojeltavan rakennuksen päälle (puutyöpaja ja messinkivalimo). Kaupunginmuseo toistaa aiemmassa lausunnossaan esille tuomansa huolen suojeltavien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puutyöverstaan ja messinkivalimon rakennuksiin kytkeytyvästä uudisrakennuksesta. Esitetyllä tavalla rakentaminen ja suojelun toteutuminen ovat vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Lisäksi korkea ja massiivinen hotellirakennus poikkeaa mittakaavaltaan suuresti telakan punatiilisestä konepaja- ja verstasarkkitehtuurista. Vanhojen kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten liittäminen uudisrakennukseen siten, että vanhojen rakennusten olennaiset ominaispiirteet säilyvät, edellyttää erityisen taitavaa rakennus- ja rakennesuunnittelua ja rakennussuojelun tavoitteiden ymmärrystä.

S-1 määräys koskee telakan laiturialueen teollisuuskäyttöön liittyvien osien, kuten raiteiden ja telakkanostureiden, säilyttämistä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan merkintä vastaa suojelutavoitteita.

Satamarataan liittyvästä ratakuilusta mainintaan asemakaavaluonnoksen selostuksessa seuraavasti: Telakkakadulla Merimiehenkadun ja Pursimiehenkadun välisellä osuudella säilytetään muistuma satamaradan luonnonkivisestä reunamuurista. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että historiallisesti merkittävä satamarata ja siihen liittyvää ratakuilun rakennetta säilyy mahdollisimman pitkältä osuudelta, siten että sen historiallinen käyttötarkoitus on ymmärrettävissä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/12

## § 108

### Detaljplaneändring för underjordiska områden i Sörnäs (nr 12222, underjordisk parkeringsanläggning i Fiskehamnen)

HEL 2012-016193 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för underjordiska områden på en del av tomten nr 1 i kvarteret nr 10571, en del av tomten nr 1 i kvarteret nr 10579, en del av tomten nr 1 i kvarteret nr 10599, kvarteren nr 10620–10623 och underjordiska lokaler i gatu-, park-, järnvägs- och hamnområden i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt ritning nr 12222, daterad 22.10.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kartta, päivätty 22.10.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 selostus, päivätty 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6



09.04.2014

Kaj/12

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger under Fiskehamnens centrum och avgränsas av Hermanstads strandväg, Verkstadsgatan, Leogatan och Fiskehamnsparken.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga en underjordisk parkeringsanläggning under Fiskehamnens centrum och under de kringliggande gatuområdena. Avsikten är att parkeringsanläggningen främst ska tjäna de invånare som bor i centrumet och de företag som är verksamma där. Anläggningen kommer att omfatta cirka 1 100 bilplatser och de nödvändiga skyddsrummen för centrumet.

Berganläggningen är en del av helhetslösningen för parkeringen i Fiskehamnen. Den ska fungera i samband med Fiskehamnens källarparkering som ligger ovanför berganläggningen och kommer att ha direkta vertikala förbindelser till källarparkeringen. Meningen är att parkeringsanläggningen ska vara i bruk när Fiskehamnens köpcentrum blir färdigt cirka år 2017. Infarten till anläggningen sker via ramper som reserveras för källarparkeringen och servicetrafiken under Tågvägen och på Hermanstads strandväg. Byggandet av parkeringsanläggningen tar cirka fyra år.

I detaljplanen förbereder man sig dessutom på eventuell utbyggnad av parkeringsanläggningen om projekt utanför Fiskehamnens centrum förlägger bilplatser eller skyddsrum till anläggningen.

## Föredragandens motiveringar

Enligt delgeneralplanen för Fiskehamnens centrum nr 11650 utgör största delen av detaljplaneområdet område för centrumfunktioner och gatuområde samt område för metrotrafik och närrekreation. I delgeneralplanen anges därtill en beteckning för särskilt behov att planera samhällsteknisk försörjning i området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med delgeneralplanen och den underjordiska generalplanen för Helsingfors.



Vad byggandet ovan jord beträffar, gäller för området detaljplanen för Fiskehamnens centrum nr 12070. I detaljplanen tas området i huvudsak upp som kvartersområde för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader och kvartersområde för hotellbyggnader. Dessutom finns det järnvägs- och gatuområde och park i detaljplaneområdet. I detaljplanen anges lokaler för en allmän bergparkeringsanläggning i nivån -20--50. Enligt detaljplanen förutsätter byggandet av parkeringsanläggningen att en särskild underjordisk detaljplan ska utarbetas.

I de övriga gällande detaljplanerna tas området upp som gatuområde, kvartersområde för hotellbyggnader, kvartersområde för kontorsbyggnader, kvartersområde för lagerbyggnader som tjänar hamnfunktioner och hamnområde.

Området är i stadens ägo. Staden har ingått ett avtal med SRV Yhtiöt Oyj om försäljning av kvartersområdena för Fiskehamnens centrum på de villkor som anges i avtalet.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 22.11–23.12.2013. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Direktionen för djurgården, fastighetskontoret, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Energi, affärsverket Helsingfors stads trafikverk (HST), samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav utlåtande om eller tog ställning till förslaget till detaljplaneändring. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

I utlåtandena föreslogs det att planeringen av dagvattenhanteringen ska beaktas i den fortsatta planeringen och Högholmens parkeringsbehov i dimensioneringen av bergrummet. Därtill lyftes fram vikten av samarbete och tekniska gränsvillkor som ska beaktas i den fortsatta planeringen. I utlåtandena togs det inte upp några ändringar till förslaget till detaljplaneändring.

De bilplatser som anläggs i anslutning till Fiskehamnens centrum kan utan särskilda arrangemang relativt smidigt utnyttjas för Högholmens



besöksparkering eftersom antalet besökare i Högholmen är störst i juli, då parkeringsbeläggningen i centrumet är som lägst. Dagvattenhanteringen vid infarterna till anläggningen kommer att lösas i samband med gatuplanerna och bygglov. Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att beakta de tekniska gränsvillkoren i samband med byggplaneringen.

De övriga utlåtandegivarna hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

I rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och gemälena till dessa.

Inget förfarande med ett markanvändningsavtal är kopplat till detaljplaneområdet.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till detaljplaneändring och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kartta, päivätty 22.10.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 selostus, päivätty 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 22.10.2013, täydennetty 26.2.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,





09.04.2014

Kaj/12

rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Eläintarhan johtokunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvalvontavirasto

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 324

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10571 osan tontista nro 1, korttelin nro 10579 osan tontista nro 1, korttelin nro 10599 osan tontista nro 1, kortteleiden nro 10620 - 10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden maanalaisten tilojen asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn piirustuksen nro 12222 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri



Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 26.2.2014

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Ksv 2123\_3

10. kaupunginosan (Sörnäinen) maanalaisten tilojen: korttelin 10571 osa tontista 1, korttelin 10579 osa tontista 1, korttelin 10599 osa tontista 1, kortteleiden 10620 - 10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 22.10.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisten pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat.

Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa, johon sieltä tulee olemaan suorat vertikaaliyhteydet. Tarkoituksena on, että pysäköintilaitos on käytössä, kun Kalasataman kauppakeskus valmistuu noin vuonna 2017. Sisäänajo laitokseen tapahtuu keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatien alta ja Hermannin rantatietä. Pysäköintilaitoksen rakentamisaika on noin 4 vuotta.

Kaavassa varaudutaan lisäksi pysäköintilaitoksen mahdolliseen laajennukseen, mikäli Kalasataman keskuksen ulkopuoliset hankkeet sijoittavat pysäköintipaikkoja tai väestönsuojatiloja laitokseen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.10.–23.12.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa tai kannanottonsa Eläintarhan johtokunta, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helsingin



seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Kiinteistövirastolla (27.11.2013), rakennusvalvontavirastolla (15.11.2013), ympäristökeskuksella (17.12.2013), Helen Sähköverkko Oy:llä (11.12.2013), Helsingin Energialla (3.1.2014), Helsingin kaupungin liikennelaitoksella (HKL) (7.2.2014) ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) (8.1.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta tai lisättävää luonnosvaiheessa asiasta annettuihin lausuntoihin.

Eläintarhan johtokunta (21.11.2013) toteaa, että Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen asemakaavan mitoituksessa tulee ottaa huomioon Korkeasaaren eläintarhan pysäköintitarpeet.

Pelastuslautakunta (17.12.2013) toteaa, että pysäköintiluolat on varustettava automaattisen sammutuslaitteiston lisäksi pelastuslaitoksen sammutusvesiputkistolla, joka tulee toteuttaa Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla. Lisäksi ajorampeilla on huomioitava riittävät poistumistieyhteydet.

Yleisten töiden lautakunta (3.12.2013) toteaa, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (7.1.2014) toteaa, että pysäköintilaitoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella olevat ja sinne suunnitellut vesihuollon verkostot.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Korkeasaaren asiakaspysäköinti pystyy hyödyntämään Kalasataman keskuksen yhteyteen rakennettuja pysäköintipaikkoja varsin hyvin ilman erityisjärjestelyjä, koska Korkeasaaren vierailijamäärä on huipussaan heinäkuussa, jolloin keskuksen pysäköinnin käyttöaste on vuorostaan matalimmillaan. Hulevesien hallinta luolaston sisäänkäyntien kohdalla tullaan ratkaisemaan katusuunnitelmien ja rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutos mahdollistaa teknisten reunaehtojen huomioimisen rakennussuunnittelun yhteydessä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

## Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville



09.04.2014

Kaj/12

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 24.2.2014

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL -liikelaitokoselta lausuntoa Kalasataman keskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavan muutokseen.

Pysäköintilaitos sijoittuu Kalasataman keskuksen yhteyteen Kalasataman metroaseman alapuolelle. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan Kalasataman keskuksen liityntäpysäköintipaikkoja, joista on yhteys sekä Kalasataman metroasemalle että Sörnäisten rantatiellä tulevaisuudessa kulkeville raitiovaunuille ja busseille.

HKL on ollut mukana laatimassa Kalasataman keskuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnitelmia. HKL on kommentoinut mm. liityntäpysäköinnin yhteyksien toteuttamisesta metroasemalle. Nyt esitettävässä asemakaavan muutoksessa siirretään osa Kalasataman keskuksen kellariin suunnitelluista pysäköintipaikoista kallion sisään louhittavaan luolaan.

HKL:llä ei ole huomauttamista esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245  
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 154

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 10. kaupunginosan ( Sörnäinen) maanalaisia tiloja: korttelin 10571 osaa tontista 1, korttelin 10579 osaa tontista 1, korttelin 10599 osaa tontista 1, kortteleita 10620-10623 sekä katu-, puisto-, rautatie-, ja satama-alueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro.12222 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että pysäköintiluolat on varustettava automaattisen sammutuslaitteiston lisäksi pelastuslaitoksen sammutusvesiputkistolla,



jossa veden ulos-otot ovat maksimissaan 100m:n etäisyydellä toisistaan. Sammutusvesijärjestelmä tulee toteuttaa Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla. Pysäköintilaitokseen johtavilla ajorampeilla on huomioitava riittävät poistumistieyhteydet.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.12.2013 § 378

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 490

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1 100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat. Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalastaman kellaripysäköinnin kanssa.



Pysäköintilaitosten välillä on suorat vertikaaliyhteydet. Sisäänajo laitokseen tapahtuu Kalasataman keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen ramppien kautta Junatietä ja Hermannin rantatietä.

Kalasataman keskuksen asemakaavassa nro 12070 (saanut lainvoiman 28.6.2013) on huomioitu rakentamisen aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset ja alueen tarvitsemat pysäköintipaikat. Asemakaavan muutoksen mahdollistama pysäköintiluola vähentää vastaavan määrän autopaikkoja Kalasataman keskuksen kellaripysäköinnistä. Pysäköintiluolan rakentaminen ei lisää liikennettä eikä alueen pysäköintipaikkojen kokonaismäärää. Kaavassa varaudutaan lisäksi pysäköintilaitoksen mahdolliseen laajennukseen, mikäli Kalasataman keskuksen ulkopuoliset hankkeet sijoittavat pysäköintipaikkojaan tai väestönsuojatilojaan laitokseen. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, koska pysäköintiluola toteutetaan kokonaisuudessaan yksityisenä hankkeena.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

#### Käsittely

03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Päätösehdotuksen kolmannen kappaleen loppuun lisätään seuraava virke: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota."

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

#### Kiinteistövirasto 27.11.2013

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavan muuttamista ja toteaa, että asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen



rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle laajempuna kuin Kalasataman keskuksen toteuttajan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa on sovittu 16.8.2011 allekirjoitetussa Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksessa. Kiinteistövirasto neuvottelee parhaillaan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa toteutus sopimuksen muuttamisesta, jonka yhtenä osana on pysäköintilaitoksen toteuttaminen asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä tavalla. Kiinteistöviraston käsityksen mukaan asemakaavan muutosehdotus vastaa myös SRV Yhtiöt Oyj:n tahtotilaa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta.

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

Eläintarhan johtokunta 21.11.2013 § 38

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Päätös

Eläintarhan johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Korkeasaaren eläintarhan yleissuunnitelma vuosille 2012-2022 on valmistunut ja hyväksytty eläintarhan johtokunnassa 26.5.2011. Kalasataman alueen kehittäminen on otettu Korkeasaaren yleissuunnitelmassa huomioon mm. Kruunusiltojen aluevarauksena, kävijämäärien odotettuna kasvuna sekä Korkeasaaren ympärivuotisen toimintastrategian täsmentämisenä. Eläintarhan yleissuunnitelmassa on arvioitu, että parantuvat ympärivuotiset liikenneyhteydet nostavat kävijämäärät kuluvalle vuosikymmenellä 800 000 kävijän tasolle.

Korkeasaaren eläintarha esittää tässä vaiheessa asiakkaidensa käyttötarpeeksi 550 henkilöautopaikkaa koko Korkeasaaren kalliopysäköinnin osalta.

Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen asemakaavan mitoituksessa tulee ottaa huomioon Korkeasaaren eläintarhan pysäköimistarpeet. Korkeasaari esittää vastaavien tilojen toteutusta 550 henkilöajoneuvolle Kalasataman keskuksen pysäköintijärjestelyjen yhteydessä, jolloin omalla autolla eläintarhaan tulevat voivat pysäköidä Kalasatamassa ja siirtyä metroaseman kautta Isoisänsillalle liikennevälineeseen. Tämä siksi, että Korkeasaaren eläintarhan liikenne yksityisautoilijoiden ja julkisen liikenteen käyttäjien osalta tulee siirtymään Kalasataman alueelle Isoisänsillan valmistuttua Korkeasaaren ja Mustikkamaan kärkien välille joulukuusta 2014 lähtien.



09.04.2014

Esittelijä

eläintarhan johtaja  
Jukka Salo

Lisätiedot

Kirsi Pynnönen-Oudman, intendentti, puhelin: 310 37882  
kirsi.pynnonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.10.2013 § 337

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Ksv 2123\_3, Hermannin rantatie 1, karttaruutu H4/S1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 22.10.2013 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) maanalaisten tilojen: korttelin 10571 osa tontista 1, korttelin 10579 osa tontista 1, korttelin 10599 osa tontista 1, kortteleiden 10620–10623 sekä katu-, puisto-, rautatie- ja satama-alueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12222 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 12.9.2013

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Olemme huomioineet Kalasataman pysäköintilaitoksen asemakaavan vireilletulon. Jatkosuunnittelussa on huomioitava oleva ja tuleva

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
http://www.hel.fi/stadsfullmaktige

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566





maalainen infrastruktuuri. Jatkosuunnittelua on vietävä eteenpäin yhdessä Helsingin Energian kanssa, jotta kaikki pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteuttamisen kerrannaisvaikutukset tulevat esille.

Helsingin Energialla ei ole asemakaavaluonnokseen muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto 4.9.2013

HEL 2012-016193 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston kannanottoa Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1116-00/13 ja asemakaavan muutosluonnoksesta 9.9.2013 mennessä. Muutosalue sijaitsee Kalasataman keskuksen alla, Hermannin rantatien, Työpajankadun, Leonkadun ja Kalasatamanpuiston rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen Kalasataman keskuksen ja sitä ympäröivien katualueiden alle. Pysäköintilaitos palvelee ensisijaisesti keskuksessa asuvia asukkaita ja siellä toimivia yrityksiä. Laitokseen tulee noin 1100 autopaikkaa ja keskuksen tarvitsemat väestönsuojatilat.

Kalliopysäköintilaitos on osa Kalasataman kokonaispysäköintiratkaisua. Se toimii yhdessä yläpuolisen Kalasataman kellaripysäköinnin kanssa, johon sieltä tulee olemaan suorat vertikaaliyhteydet. Sisäänajo laitokseen tapahtuu keskuksen kellaripysäköinnille ja huoltoliikenteelle varattujen rampien kautta Junatieltä ja Hermannin rantatieltä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia, koska pysäköintiluola toteutetaan kokonaisuudessaan yksityisenä hankkeena.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/13

## § 109

### Detaljplaneändring för kvarteret 20817 i Västra Hamnen (nr 12204, Kvarteret Victoria)

HEL 2012-013037 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 20817 i 20 stadsdelen (Västra Hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12204, daterad 20.8.2013 och ändrad 21.2.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun



09.04.2014

Kaj/13

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger i stadsdelen Västra Hamnen på Busholmsklippans område. Kvarteret 20817 avgränsas av Godahoppsparken, Busholmsgränden, Livornogatan och Medelhavsgatan.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga ett till funktionerna blandat kvarter med bostäder och affärslokaler. Dess mål är att göra det möjligt att friare placera funktioner för verksamhetslokaler inom kvarteret. Mängden verksamhetslokaler minskar, men kvarterets funktionella innehåll blir mångsidigare då det bl.a. blir tillåtet att bygga en allaktivitetslokal och ett daghem.

Utbudet på besittningsformer i fråga om bostäderna i kvarteret kommer att vara synnerligen mångsidigt och omfatta bl.a. stödd bostadsproduktion, gruppbyggande, hitas-, hyres- och studentbostäder, fritt finansierade bostäder och ett lägenhetshotell avsett för gästande konstnärer. Ungefär 500 personer beräknas bo i kvarteret.

## Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området bostadsområde. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen. I delgeneralplanen för Busholmen har området blandad stadsstruktur med service och arbetstillfällen och det domineras av flervåningshus.

I området gäller detaljplan nr 11770, enligt vilken kvarteret nr 20817 är kvartersområde för flervåningshus (tomterna 2, 3 och 4) och kvartersområde för verksamhetsbyggnader (tomten 1).

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo.

## Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

Deltagande och växelverkan har arrangerats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Det har i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen inte kommit in några skriftliga åsikter och projektet har heller inte gett



09.04.2014

Kaj/13

upphov till diskussion på presentationstillfället som ordnades om detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 27.9-28.10.2013. Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget. Fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, räddningsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), affärsverket Helsingfors Energi och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring. Dessutom har kulturcentralen tagit ställning till förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser det nödvändigt med en bestämmelse om att takterrasserna bör förses med ett tätt räcke som begränsar spridningen av buller. I de övriga utlåtandena föreslås preciseringar i bestämmelsen om utomhuslokalerna i anslutning till trapphusen. Dessutom föreslås en ändring i detaljplanebeskrivningens text i fråga om lokalerna för transformatorstationerna och tillägg till detaljplanens bilagor.

Sammandrag av utlåtandena och genmälena till dessa finns i den bifogade rapporten om växelverkan.

De ändringar som har gjorts i förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandena framgår i sin helhet av bilaga 2.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kartta, päivätty 20.8.2014, muutettu 21.2.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 selostus, päivätty 20.8.2013, muutettu 21.2.2014
- 4 Havainnekuva
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 20.8.2013, täydennetty 21.2.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa



09.04.2014

Kaj/13

7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

1 Ilmakuva  
2 Länsisataman aluerakentamisprojektin rakentamisaikataulu 3.1.2014

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Ympäristölautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Pelastuslautakunta  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.03.2014 § 292

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20817 asemakaavan muutosehdotuksen 20.8.2013 päivätyn ja 21.2.2014 muutetun



piirustuksen nro 12204 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.2.2014

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846\_7

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20817 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 20.8.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovitettua korttelin rakentamisen. Korttelin pääasiallinen tarkoitus on asuminen yhdistettynä monipuoliseen kulttuuri- ja palvelutarjontaan. Käyttötarkoitus muuttuu asunrakennusten (AK) ja toimitilarakennusten (KTY) erillisistä korttelialueista yhdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Rakennusoikeutta on yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup> (lisäys 2 500 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.9.–28.10.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lisäksi ehdotuksesta on saatu kannanotto kulttuurikeskukselta.

Kulttuurikeskuksella (6.11.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (31.10.2013) toteaa, että kaavamuutos luo edellytykset kortteliin suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle



kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 rahoitus- ja hallintojakaumaa noudattaen.

Yleisten töiden lautakunta (29.10.2013) esittää kaavamääräyksiä täydennettäväksi siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmiseen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Lisäksi yleisten töiden lautakunta toteaa, että tontinluovutusehdoissa tulee huomioida puistoon sijoitettujen pelastusreittien ylläpidon kuuluminen kiinteistön vastuulle.

Pelastuslautakunta (5.11.2013) toteaa, että jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun.

Ympäristölautakunta (8.10.2013) toteaa, että kaavaselostuksesta puuttuvat selvitykset, joiden perusteella raitiliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu.

Helsingin Energia -liikelaitos (22.10.2013) esittää, että muuntamotilaa käsittelevä asemakaavaselostuksen teksti muutetaan muotoon: Muuntamotila tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen verkkoyhtiön ohjeen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (4.11.2013) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit ovat rakenteilla. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (22.12.2013), että asemakaavan muutos mahdollistaa toiminnoiltaan sekoittuneen asuin- ja liiketilakorttelin rakentamisen ja esittää, että kattoterassit on syytä määrätä varustettavaksi tiiviillä, melun leviämistä rajoittavalla kaiteella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ehdotukseen on tehty lausunnoissa esitetyt tarkistukset. Pelastuslautakunnan esittämät jatkosuunnitteluohjeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset on esitetty tarkemmin kaavaehdotuksessa ja liitteessä: Asemakaavan muutosehdotukseen nro 12204 tehdyt muutokset.



Näiden lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

#### Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445  
teo.tammivuori(a)hel.fi

#### Pelastuslautakunta 05.11.2013 § 129

HEL 2012-013037 T 10 03 03

#### Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten poistumis- ja pelastautumisjärjestelyihin sekä pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun. Huomioitavaa on, että rakennuksen jokaiselta poistumisalueelta tulee olla kaksi erillistä, tarkoituksenmukaisesti sijoitettua uloskäytävää. Enintään 8-kerroksisissa asuinrakennuksissa sallitaan yksi uloskäytävä ja varatie, mutta 9-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa tulee pääsääntöisesti olla kaksi erillistä uloskäytävää.

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

#### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

#### Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin: 310 30227  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

#### Kiinteistövirasto 31.10.2013

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 R4, Välimerenkatu 14

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566





## Lausunto

Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntoon Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12204 kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

### Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Korttelin 20817 kaava-alue sijoittuu Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisosaan Jätkäsaaren ns. aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue). Kyseessä on hankekohtainen asemakaavan muutosehdotus, joka korvaa voimaantullessaan osan asemakaavan muutoksesta nro 11770. Asemakaavan muutos nro 12204 mahdollistaa rakentamista yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup> on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

### Maanomistus- ja hallinta

Kaavaehdotus käsittää yhteensä noin 6 761 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Kaavamutoksen käsittämältä alueelta on tehty tilapäisiä vuokrauksia mm. työmaatukikohtia varten, mutta muutoin alue on kokonaan kaupungin suorassa omistuksessa ja hallinnassa.

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi. Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

### Kortteliin 20817 toteutettavat asunto- ja muut hankkeet

Kaavamutosehdotus nro 12204 luo edellytykset kortteliin 20817 suunniteltujen asuntohankkeiden toteuttamiselle kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 (782 §) rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa noudattaen. Ko. varauspäätöksen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman



Hitas-ehdoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen. Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

Kaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä varauksensaajan kanssa, jotta suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen olisi ylipäänsä mahdollista. Kaavaehdotuksen rakennusalat perustuvat varauksensaajan alustaviin hankesuunnitelmiin. Kaavassa ei ole osoitettu lainkaan ohjeellista tai sitovaa tonttijakoa, mikä antaa tiettyä liikkumavaraa. Näin korttelista on mahdollista muodostaa tarkoituksenmukaiset rekisteritontit hakkeiden rakennussuunnittelun edetessä.

Tarkoituksena on, että kortteliin rakennettavia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan yhteensä 9 yhtiötä. Kortteliin muodostettavien tonttien luovutus on juridishallinnollisesti melko vaativaa. Alustavasti tarkoituksena on, että Hyväntoivonpuiston itäpuolelle sijoittuvat sääntelemättömään tuotantoon tulevat muodostettavat tontit (3 kpl) luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai vaihtoehtoisesti myydään käypään markkinahintaan. Po. tulevat tontit sopivat sijaintinsa puolesta hyvin luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon, sillä ne rajautuvat tai sijoittuvat hyvin lähelle Hyväntoivonpuistoa, joka muodostaa Jätkäsaaren vihreän sydämen.

Korttelin lounaiskulmaan on tarkoitus muodostaa Hitas I ja ryhmärakennuttamiskohdetta (Hitas II) varten omat tonttinsa (2 kpl), jotka luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Jäljelle jäävät korttelin pohjois- ja luoteiskulmaan sijoittuvat 4 yhtiötä, joiden on tarkoitus hallinnoida kulttuuri- ja liiketiloja, ns. Ateljé-asuntoja (Hitas II) sekä valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavia kohteita (2 kpl). Varauksensaajan kanssa on alustavasti sovittu, että edellä mainittujen hankkeiden toteuttamiseksi kullekin yhtiölle vuokrataan tietty määräosa korttelin rakennusoikeudesta, jonka katsotaan kohdistuvan suunnilleen tietyille korttelin alalle. Rakennusoikeuden määräosan vuokraukset (4 kpl) voidaan harkinnan mukaan sisällyttää samaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, jonka liitteeksi laaditaan hallinnanjakosopimus. Tämä on tarpeen, koska kulttuuri- ja liiketiloja sekä päiväkotitiloja sijoittuu tulevien asunto-osakeyhtiöiden alapuolelle, minkä takia omien erillisten tonttirekisteritonttien muodostaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin pohjoisosaan ja lounaiskulmaan muodostettavat tontit tai vastaavat yksiköt soveltuvat hyvin luovutettavaksi säänneltyyn asuntotuotantoon, koska ne



rajautuvat osittain kokoajakatuun (Välimerenkatu), Livornonkatuun tai Jätkäsaarenkujaan. Näin ollen ne eivät lähtökohtaisesti ole yhtä arvokkaita kuin Hyväntoivonpuistoon tai sen läheisyyteen rajautuvat tontit.

Korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 toteuttaminen edellyttää eri yhtiöiden/tonttien välisiä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksia mm. yhteispihojen ja yhteistilojen käyttöön, pysäköinnin järjestämiseen sekä hankkeiden tekniseen toteutukseen liittyen. Tätä voidaan pitää normaalina seurauksena tiiviistä kaupunkirakentamisesta, jossa pysäköinti toteutetaan osittain rakennusmassan alapuolelle.

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan rakennukset tulee toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta toteutetaan ns. vajaina kerroksina. Edelleen vajaan kerrokset tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa siten, että kaksi ylintä kerrosta on pääosin vedettävä sisään julkisivusta. Näin aikaan saatava rakennusten polveileva muotoilu lisää rakentamiskustannuksia, mikä erityisesti säänneltyjen hankkeiden osalta luo paineita asuntojen myyntihintojen nousulle. Tonttien sijainti uudella rakentuvalla asuin- ja toimitila-alueella kantakaupungin läheisyydessä kuitenkin helpottanee asuntojen myyntiä.

#### Pysäköintiratkaisu

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin autopaikkamääräyksiä käytetään voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 autopaikkamääräyksiä. Tämän johdosta kortteliin toteutetaan noin 12 autopaikkaa vähemmän verrattuna 7.2.2012 hyväksytyyn ohjeistuksen tasoon. Hankkeen autopaikoista noin 126 autopaikkaa on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen. Kortteliin on tarkoitus lisäksi rakentaa oma noin 20 autopaikan käsittävä pysäköintilaitos, joka tulisi pääosin rakennusalan alle.

#### Korttelin 20817 maaperä

Korttelin 20817 alueella maaperä on osittain pilaantunut. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavamuutoksen nro 11770 mukainen alue). Alueen maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti rakentamisen yhteydessä. Tästä otetaan seikkaperäiset ehdot korttelista nro 20817 muodostettavien tonttien luovutusasiakirjoihin.

#### Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/13

Yleisten töiden lautakunta 29.10.2013 § 436

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa on määrätty, että suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 metrin syvennykseen. Kaavamääräystä tulee täydentää siten, että katualueelle avautuvat ovet porrasaskelmiseen ja luiskineen tulee sijoittaa tontin puolelle. Jalankulkualueelle sijoitetut porrasaskelmat ja luiskat aiheuttavat kaatumisriskin kadulla kulkijoille ja eivät siten ole esteettömiä. Katualueelle sijoittuvat rakenteet vaikeuttavat myös talvikunnossapitoa.

Kiinteistön pelastusreitit on osoitettu puiston puolelle. Pelastusreittien ylläpito kuuluu kiinteistölle, mikä tulee huomioida tontinluovutusehdoissa jatkossa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.10.2013 § 294

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Uusi asuinkortteli rajoittuu yhdeltä reunaltaan Välimerenkatuun, joka on yksi Jätkäsaaren tulevista kokoojakaduista, ja jolle on suunniteltu myös raitiotielinjaa. Kadun ennusteliikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %. Kaavassa on asetettu 32 dB:n ääneneristävyysvaatimus



09.04.2014

Välimerenkadun puoleiselle rakennuksen julkisivulle ja kadunpuoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Kaavaselostuksesta puuttuvat kuitenkin selvitykset, joiden perusteella ajoneuvoliikenteen ja raitiotieliikenteen meluntorjunnan riittävyys on arvioitu. Selvitykset tulee liittää kaava-aineistoon.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2013 § 239

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Ksv 0846\_7, karttaruutu 671495b

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 20.8.2013 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20817 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12204 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 37445  
teo.tammivuori(a)hel.fi  
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135  
anna.nervola(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 18.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
http://www.hel.fi/stadsfullmaktige

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637  
Moms nr  
F102012566



Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja sekä asumista ja ruotsinkielinen päiväkotia. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja, kuten monitoimisaliksi, kahvila ja galleria. Korttelin asuminen on monipuolista sisältäen ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista ja ryhmärakennuttamista.

Pääosin yksityisin varoin toteutettava, kulttuuripainotteinen Kvarteret Victoria on mukana Helsingin kaupunginvaltuuston vahvistamamassa kulttuuristrategiassa. Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen toteuttamisesta.

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874  
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto Kaupungininsinööri 14.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Rakennusviraston arkkitehtuoriosasto osallistuu asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun. Yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Hyväntoivonpuistoon ei tule sijoittaa pelastusreittejä. Pelastusreitit tulee aina pyrkiä sijoittamaan katuverkkoon. Pelastusreittien sijoittaminen puistoon aiheuttaa puiston rakentamiseen lisäkustannuksia ja sopimusten teon tarvetta sekä määrittää puiston kehittymiselle sekä tilankäytölle rajoitteita.

Hyväntoivonpuistoon rajautuvat asuinrakennukset on sijoitettu kiinni puistoon. Tämä ratkaisu ei ole hyvä puiston toimintojen, käytettävyyden ja hoidon kannalta. Rakennusten ja puiston välissä tulee olla tonttiin kuuluva maa-alue. Tämän alueen leveyden tulee olla riittävä, jotta rakennusten julkisivujen huolto- ja korjaustyöt voidaan tehdä tontilta käsin. Puiston ja tontin rajan toiminnot ja kaupunkikuvallisesti merkittävät ratkaisut tulee kirjata kaavamääräyksiin selkeästi. Jos puisto rajautuu suoraan rakennukseen, on kaavamääräyksillä esitettävä puiston reunan käsittely ja sillä sallitut toiminnot. Tällä halutaan välttää Saukonpaadessa syntyneen sekavan tilanteen toistuminen puiston ja tontin rajalla.

Muuntamot ja muiden teknisten järjestelmät tulee integroida rakennuksiin, ja tähän on kaavassa varauduttava.

Lisätiedot

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



09.04.2014

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Nuorisoasiainkeskus 14.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

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

## Terveyskeskus 10.12.2012

HEL 2012-013037 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren korttelia 20817 sekä katualuetta. Alue rajautuu Hyväntoivonpuistoon, Jätkäsaarenkujaan, Livornonkatuun sekä Välimerenkatuun. Alueelle on suunnitteilla ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa palvelevia tiloja, asumista sekä ruotsinkielinen päiväkotit. Kortteliin suunnitellaan yleisölle avoimia tiloja kuten monitoimisalit, kahvila tai ravintola ja galleria. Järjestötoimintaa palvelevat tavanomaiset toimistotilat. Kortteliin on suunnitteilla monipuolista asuntotarjontaa kuten ateljé-asuntoja, nuoriso- ja palveluasumista sekä ryhmärakentamista. Asemakaavan muutosta on hakenut tontin varaaja: Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan vaikutuksia mm. terveyteen ja turvallisuuteen kaavan valmistelun yhteydessä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmista sekä kaavaluonnoksista on pyydetty toimittamaan viimeistään 14.12.2012.

Terveyskeskus antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Terveyskeskus pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että korttelia varten toteutetaan riittävät liikuntaesteisten pysäköintipaikat, joilta on esteetön kulku sisäänkäynneille.

Lisätiedot

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



09.04.2014

Kaj/14

## § 110

### Detaljplaneändring för tomten 21677/1, delar av tomterna 21677/2–4 och gatuområde i Hermanstad (nr 12223, Hermanstads strandväg 31–35)

HEL 2013-005529 T 10 03 03

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 21677, delar av tomterna nr 2–4 i kvarteret nr 21677 och gatuområde i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt ritning nr 12223, daterad 12.11.2013 och ändrad 10.3.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kartta, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 selostus, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 3 Havainnekuva, 12.11.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 12.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6

Helsingin seudun





09.04.2014

Kaj/14

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger på Byholmen i stadsdelen Hermanstad varifrån industri- och lagerfunktioner flyttar annanstans och bostäder och service byggs på deras plats.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga lokaler för utbildningen av motions- och idrottsinstruktörer, som flyttat från Solvalla i Esbo till campusområdet för yrkeshögskolan Arcada, och att förlägga yrkeshögskolan Diakonias samtliga funktioner till området. Kvarteret kommer att ha Arcadas idrottshall med därtill hörande undervisningslokaler och yrkeshögskolan Diakonia i sin helhet, dvs. skolans undervisnings- och administrationslokaler samt skolans gemensamma lokaler och kapell.

Gränserna för kvarteret 21677 ändras så att de motsvarar behoven på de kringliggande gatorna. Till följd av ändringarna kommer kvarterets yta att bli mindre och den totala våningsytan minskar med 7 500 m<sup>2</sup>. I den gällande detaljplanen har kvarteret 21677 våningsyta på sammanlagt 23 000 m<sup>2</sup>. I förslaget till detaljplaneändring har kvarteret våningsyta på sammanlagt 15 500 m<sup>2</sup>.

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på sammanlagt cirka 4 miljoner euro för grundberedning och sanering av marken samt för byggande av gator. Kostnaderna har redan delvis blivit aktuella i samband med byggandet på Byholmsgränden.

## Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för boende och verksamhetslokaler. I delgeneralplanen för Sörnässtranden–Hermanstadsstranden (Fiskehamnen) anges området som område för offentlig service och förvaltning. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med delgeneralplanen. Enligt den gällande detaljplanen nr 11783 för området är det fråga om ett kvartersområde för byggnader för verksamhetslokaler och bilplatser samt gatuområde.

Helsingfors stad äger området.



---

## Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på Diakoniyrkeshögskola Ab:s och Stiftelsen Arcadas initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.12.2013–17.1.2014.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Av alla utlåtandegivare hade miljöcentralen, fastighetskontoret, Helen Elnät Ab, idrottsverket och utbildningsverket ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Idrottsverket anser att projektet är positivt och värt understöd.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) konstaterar att detaljplaneområdet ligger nära goda kollektivtrafikförbindelser och har utmärkta förhållanden för cykelåkning, vilket stöder de planerade funktionerna i området. Förutom de högkvalitativa förbindelserna ska man ta hand om att anlägga tillräckligt med cykelplatser för de planerade funktionerna. Enligt trafikverkets kommande anvisningar för planering av gång- och cykelvägar (utkastet 7.6.2013) ska antalet cykelplatser vid läroanstalter uppgå till 0,5 per studerande eller anställd. HRT föreslår att antalet cykelplatser i detaljplanebestämmelsen om cykelplatser ska höjas. Cykelplatserna ska främst vara täckta. Förbindelserna till hållplatserna för kollektivtrafik ska vara tillgängliga både under och efter byggtiden.

Stadsplaneringsnämnden har 10.12.2013 godkänt ett program för utveckling av cykelparkeringen. Antalet cykelplatser vid läroanstalter uppgår enligt programmet till 0,3 cykelplatser per studerande. Detaljplanebestämmelsen har justerats så att den följer anvisningarna ovan.

Frågorna upptagna i de övriga utlåtandena om bland annat tillgängliga förbindelser och de frågor som samkommunen för Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), nämnden för allmänna arbeten och räddningsnämnden har tagit upp har beaktats under arbetet på förslaget till detaljplaneändring.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

## Ändringar i förslaget till detaljplaneändring efter framläggandet



Med anledning av utlåtandet från samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) har följande ändring gjorts i förslaget till detaljplaneändring:

- detaljplanekartans bestämmelse om cykelplatser har fått följande lydelse: Minst 0,3 cykelplatser per person ska anläggas på tomterna. Minst 50 % av platserna ska vara täckta eller ligga under ett tak.

Dessutom har den till detaljplanebeskrivningen fogade uppföljningsblanketten för detaljplanen kompletterats med den saknade uppgiften om väningsytan som en justering av teknisk karaktär.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Inget förfarande med ett markanvändningsavtal är kopplat till detaljplaneområdet.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kartta, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 selostus, päivätty 12.11.2013, muutettu 10.3.2014
- 3 Havainnekuva, 12.11.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 12.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



09.04.2014

Kaj/14

hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Ympäristökeskus  
Opetusvirasto  
Liikuntavirasto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 326

HEL 2013-005529 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21677 tontin nro 1, korttelin nro 21677 tonttien nro 2 - 4 osien ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 12.11.2013 päivätyn ja 10.3.2014 muutetun piirustuksen nro 12223 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 10.3.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Ksv 3601\_3

21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2,3 ja 4 ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 12.11.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Diakonia-ammattikorkeakoulun ja

Arcadan toimintojen sijoittumisen kortteliin 21677 Kyläsaarella. Kortteliin sijoittuvat Arcadan liikuntahalli siihen liittyvine opetustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 21677 rajausta muutetaan vastaamaan ympäröivien katujen tarpeita. Muutosten seurauksena korttelin pinta-ala pienenee, kokonaiskerrosala vähenee 7 500 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 21677 kerrosala on yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa kerrosala on yhteensä 15 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2013–17.1.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin kaupunki Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä.

Ympäristökeskuksella (29.1.2014), kiinteistövirastolla (22.1.2014), Helen Sähköverkko Oy:llä (21.1.2014), liikuntavirastolla (17.1.2014) ja



opetusvirastolla (7.1.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Liikuntavirasto pitää hanketta hyvänä ja kannatettavana.

Helsingin kaupunki Liikennelaitos -liikelaite (HKL) (17.2.2014) toteaa, että esitetty kaava mahdollistaa hyvän ja jouhevan raitiotieradan toteuttamisen Hermannin rantatielle. Kalasataman alueen raitiotieradat tulee suunnitella yhdessä HKL:n ja HSL:n kanssa siten, että ne muodostavat teknisesti hyvän raitiotiejärjestelmän ja tukevat alueen raitoliikenteen toimintaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (28.1.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Vesihuoltoliitteessä esitettyä vesijohtoa ei tarvita yleisen vesihuollon järjestämiseen. Jos vesijohto on tarpeen ainoastaan uuden kiinteistön sprinkleriliitosten vuoksi, tulee se rahoittaa hankkeen kustannuksella.

Yleisten töiden lautakunta (21.1.2014) toteaa, että alue on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea. Alueen tiivistymisen myötä rakennusvirastolle aiheutuu kustannuksia Kyläsaarenkadun siirtämisestä ja Hermannin rantatien leventämisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut katualueiden kustannuksiksi hyvin alustavasti noin 2,5 miljoonaa euroa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pelastuslautakunta (21.1.2014) toteaa, että mikäli YU-korttelialueella rakennuksen julkisivussa käytetään puuta, tulee huomioida Rakentamismääräyskokoelman reunaehdot puun käyttämiselle julkisivussa. Mikäli rakennus suunnitellaan P2-luokkaisena, tulee huomioida P2-luokkaiselle rakennukselle asetetut henkilömäärärajoitteet kokoontumis- ja liikerakennuksissa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (20.1.2014) toteaa, että suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä sekä erinomaisissa pyöräilyolosuhteissa, mikä tukee alueelle suunniteltuja toimintoja. Laadukkaiden yhteyksien lisäksi on huolehdittava suunniteltujen toimintojen riittävästä pyöräpysäköinnistä. Liikenneviraston tulevan jalankulku- ja pyöräilyteiden suunnitteluohjeen (luonnos 7.6.2013) mukaan pyöräpaikkoja tulisi olla oppilaitoksissa 0,5 kpl oppilasta/työntekijää kohden. HSL ehdottaakin pyöräpaikkoja koskevan kaavamääräyksen nostamista suuremmaksi. Pyöräpaikkojen tulee olla enimmäkseen katettuja. Kulkuyhteyksien joukkoliikennepysäkeille tulee olla esteettömiä sekä rakennusaikana että sen jälkeen.



09.04.2014

Kaj/14

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt polkupyörrien pysäköinnin kehittämisohjelman 10.12.2013. Oppilaitoksia koskeva ohjeellinen pyöräpaikkojen määrä on sen mukaan 0,3 pyöräpaikkaa / oppilas. Asemakaavamääräystä on tarkistettu em. ohjeen mukaiseen muotoon.

Esteettömiä kulkuyhteyksiä koskevat asiat sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, yleisten töiden lautakunnan ja pelastuslautakunnan ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakartan polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettu muotoon: Tonteille on rakennettava vähintään 0,3 pyöräpaikkaa / henkilö. Vähintään 50 % niistä on oltava katettuja tai katetussa paikassa.

Lisäksi kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia:

- kaavaselostuksen liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta puuttui kerrosala, joka on lisätty.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 22.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kalasadaman asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan Hermannin Kyläsaareen on laadittu kortteliin 21677 asemakaavan muutosehdotus nro 12223. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen.



Kaupunki on varannut kaava-alueelta 1) urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen ja 2) toimitilarakennusten (opetustoimintaa palvelevien rakennusten) tontin (KTYO) 21677/6 OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakonia-ammattikorkeakoulun (DIAK) korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten 31.12.2014 saakka.

Aikaisemmat toimitilarakennusten tontit (KTYO) 21677/1 ja 4 on muutettu edellä mainituiksi tonteiksi ja samalla poistettu erillinen autopaikkatontti (LPA) 21677/2. Uusien muodostettavien tonttien 21677/5 ja 6 autopaikat on tarkoitus sijoittaa omille tonteille ja ajoliittymä järjestää LPA-tontin 21677/7 (entinen 3) kautta Kyläsaarenkujalle. Ajoliittymästä on sovittava erikseen Kalasataman Palvelu Oy:n kanssa.

Kaavoittajan mukaan varatut tontit sijaitsevat Sörnäistentunnelin aluerajausten ulkopuolella, eikä tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin. Asemakaavan muutoksessa kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalamäärä vähenee 7 500 k-m<sup>2</sup> ollen 15 500 k-m<sup>2</sup> aikaisemman 23 000 k-m<sup>2</sup>:n sijasta.

Asemakaavan muutosehdotusta voidaan puoltaa, koska se on hankkeiden kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen ja koska se mahdollistaa Arcada-Practicumin opiskelijakampuksen ja sen toimintojen edelleen kehittämisen ja laajentamisen sekä myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittumisen alueelle. Mainittujen hankkeiden toteuttaminen vahvistaa osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 21.01.2014 § 23

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös





Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan toimintojen sijoittumisen Hermanniin Kyläsaaren pohjoisosaan. Kortteliin sijoittuvat Arcadan liikuntahalli siihen liittyvine opetustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Alue on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea paksujen täyttöjen, syvälle ulottuvan savikerroksen ja syvällä olevan kantavan pohjan ja kallionpinnan takia.

Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan liikuntahallin rakentaminen ei tässä vaiheessa aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia. Alueen tiivistymisen myötä rakennusvirastolle aiheutuu kustannuksia Kyläsaarenkadun siirtämisestä ja Hermannin rantatien leventämisestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut katualueiden kustannuksiksi hyvin alustavasti noin 2,5 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Hermannin asemakaavan muutoksen nro 12223 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 21.01.2014 § 5

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2,3 ja 4 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että mikäli YU- korttelialueella P1-luokkaisen rakennuksen julkisivussa käytetään puuta, tulee huomioida Rakentamismääräyskokoelman E1- osion taulukossa: 8.3.4 mainitut reunaehdot puun käyttämiselle julkisivussa. Mikäli rakennus



suunnitellaan P2- luokkaisena, tulee huomioida P2-luokkaiselle rakennukselle asetetut henkilömäärärajoitteet kokoontumis- ja liikerakennuksissa.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0931031238  
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Liikuntavirasto 17.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaavamuutosalue on Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Se on Kalasataman pohjoisin osa-alue ja se rajautuu Toukolan rantapuistoon. Puiston toisella laidalla Toukorannassa on Arcadan kampusalue, jonka laajenemistarpeisiin kaava vastaa. Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä tyhjiällä olevan alueen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon Solvallassa nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtäminen Arcadan kampusalueelle sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisen kokonaisuudessaan alueelle.

Arcadan kampusalue laajenee toiminnallisesti Toukorannasta etelään, Kalasataman alueelle. Liikennejärjestelyt alueella selkiytyvät, pyöräilyn ja jalankulun yhteydet paranevat.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (KTYO) rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kuusikerroksinen rakennus Diakonia-ammattikorkeakoulun käyttöön. Alueelle saa rakentaa tiloja opetusta, julkista palvelua ja toimistoa varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kaksikerroksinen liikuntahalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloineen. Liikuntahalli parantaa osaltaan lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa. Liikuntahallilta on suora näkö- ja käyntiyhteys Toukolan rantapuistoon, jonka merkitys näin kasvaa.



09.04.2014

Kaj/14

Liikuntavirasto pitää hanketta hyvänä ja kannatettavana.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Ympäristölautakunta 14.01.2014 § 6

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2013 § 361

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Ksv 3601\_3, Hermannin rantatie 31-35, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 12.11.2013 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 tonttia 1 sekä osaa tonteista 2, 3 ja 4 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12223 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi



Johanna livonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, meluselvitys, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

## Opetusvirasto 7.1.2014

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaavamuutosalue on Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Se on Kalasataman pohjoisin osa-alue ja se rajautuu Toukolan rantapuistoon. Puiston toisella laidalla Toukorannassa on Arcadan kampusalue, jonka laajenemistarpeisiin kaava vastaa. Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä tyhjillään olevan alueen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon Solvalla nykyisin olevan liikunnanohjaajien opetuksen siirtäminen Arcadan kampusalueelle sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun toimintojen sijoittumisen kokonaisuudessaan alueelle.

Arcadan kampusalue laajenee toiminnallisesti Toukorannasta etelään, Kalasataman alueelle. Liikennejärjestelyt alueella selkiytyvät, pyöräilyn ja jalankulun yhteydet paranevat.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (KTYO) rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kuusikerroksinen rakennus Diakonia-ammattikorkeakoulun käyttöön. Alueelle saa rakentaa tiloja opetusta, julkista palvelua ja toimistoa varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennetaan kaksikerroksinen liikuntahalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloineen. Liikuntahalli parantaa osaltaan lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa. Liikuntahallilta on suora näkö- ja käyntiyhteys Toukolan rantapuistoon, jonka merkitys näin kasvaa.

Opetusvirastolla ei ole kommentoitavaa kaavamuutokseen.

### Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291



kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 30.10.2013

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:n lausuntoa Hermannin rantatien varrelle kaavoitetuista toimisto- ja urheilutiloista. Kaava sivuaa suunniteltua Hermannin rantatielle tulevaa raitiotierataa.

Kalasadaman alueen raitiotieradat tulee suunnitella yhdessä HKL:n ja HSL:n kanssa siten, että ne muodostavat teknisesti hyvän raitiotiejärjestelmän ja tukevat alueen raitioliikenteen toimintaa.

Kaavoitettaessa raitiotieratojen läheisyyteen tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakentamisessa varaudutaan raitiotien aiheuttamaan melu- ja värinähaittaan.

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245  
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.8.2013

HEL 2013-005529 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Kyläsaaren korttelin 21677 asemakaavan muutoksesta 2.9.2013 mennessä. Suunnittelualue sijaitsee Hermannin rantatien ja Kyläsaarenkujan välissä osoitteessa Hermannin rantatie 31-35.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikuntahallin rakentaminen ammattikorkeakoulu Arcadan liikunnanohjaajien opetuskäyttöön sekä Diakonia-ammattikorkeakoulun opetus- ja hallintorakennuksen rakentaminen. Tavoitteena on, että liikuntahalli palvelisi opetuskäytön ulkopuolella myös lähialueen asukkaita.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueen rajaa on siirretty siten, että Hermannin rantatielle jää enemmän vapaata katutilaa ja vastaavasti Kyläsaarenkujan puoleista reunaa on siirretty nykyisen katualueen puolelle. Kyläsaarenkujan puoleinen tontin reuna tulee kuitenkin säilyttää entisessä linjassaan. Kyläsaarenkujan korttelin 21677 puoleiseen reunaan on juuri valmistunut vesihuoltojärjestelmä, jonka päälle ei voi rakentaa.

Suunnittelualueelle on merkitty yleisen jalankulun alue tontille rasitteeksi. Reitin jatkuvuutta tulee tarkastella myös



kaavamuutosalueen ulkopuolella. Ylläpitovastuun vaihtuminen keskeisen jalankulun reitillä tuo epäjatkuvuuskohdan ja haasteita ylläpidolle.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi



09.04.2014

Kaj/15

## § 111

### Detaljplaneändring för tomten 28148/7 i Äggelby (nr 12225, Kullatorpsvägen 30)

HEL 2011-006476 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 i kvarteret nr 28148 i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen) enligt ritning nr 12225, daterad 17.9.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kartta, päivätty 17.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 selostus, päivätty 17.9.2013, täydennetty 18.2.2014
- 3 Havainnekuva, 17.9.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Beslutsförslag



Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Tomten ligger i korsningen av Kullatorpsvägen och Kullatorpsgränden, på Kullatorpsvägen 30.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga ett flervåningshus på tomten vid Kullatorpsvägen där affärsbyggnaden i en våning rivs. Sammanlagt bildas 929 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta vid god service och kollektivtrafik. Stadsbildsmässigt kompletterar den nya byggnaden raden av flervåningshus på Kullatorpsvägen.

## Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors upptas området som område dominerat av flervåningshus. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen. I den gällande detaljplanen nr 6146 är tomten kvartersområde för kombinerade affärs- och flervåningshus. Tomtexploateringstalet är  $e = 0,6$  (1 821 m<sup>2</sup> vy).

Tomten ägs av As Oy Mäkitorpantie 30.

## Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på ansökan av As Oy Mäkitorpantie 30.

Deltagande och växelverkan har arrangerats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har det mottagits muntliga åsikter och en skriftlig åsikt, i vilken den nya byggnadens del med 5 våningar ansågs vara för hög i förhållande till omgivningen och körförbindelsen från Kullatorpsvägen farlig för trafiken. Att bygga nya bostäder som nås med hiss ansågs mycket nödvändigt.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att byggnaden har gjorts en våning lägre. Korsningsområdet för Kullatorpsvägen, Kullatorpsgränden och Byäldstevägen byggs i enlighet med trafiksäkerhetsplanen för Äggelby som en upphöjd korsning och cykelvägarna på Kullatorpsvägen enkelriktas. Därför försämras trafiksäkerheten inte nämnvärt trots att tomtanslutningarna är på Kullatorpsvägens sida.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.10-18.11.2013. Inga anmärkningar har gjorts mot förslaget.





Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterar att de allmänna vatten- och avloppsledningarna som betjänar området har byggts färdigt och att förslaget inte förutsätter att ledningar flyttas. Räddningsnämnden konstaterar att räddningsverkets anvisning "Planering och byggnad av räddningsväg" ska beaktas i planläggningen av tomten. Förslaget till detaljplaneändring tillåter en planeringslösning i enlighet med anvisningen.

Det är inte nödvändigt att ändra förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandena.

I beskrivningen som ingår i förslaget har ett skrivfel i fråga om minimiantalet bilplatser korrigerats så att det är detsamma som i planbestämmelserna på kartan: det större av talen 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy eller 0,6 bp/bostad.

Detaljplaneändringen medför inte sådan avsevärd nytta för tomtägaren som förutsätts i det markpolitiska beslut stadsstyrelsen fattade 9.2.2004, och det är därför inte nödvändigt att föra markpolitiska förhandlingar.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kartta, päivätty 17.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 selostus, päivätty 17.9.2013, täydennetty 18.2.2014
- 3 Havainnekuva, 17.9.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

### Bilagor till utdrag

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



09.04.2014

Kaj/15

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 325

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28148 tontin nro 7 asemakaavan muutosehdotuksen 17.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12225 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi



---

Kaupunkisuunnitteluvirasto 18.2.2014

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Ksv 0741\_14

28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 1.10.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen Mäkitorpantien varteen tontilta purettavan yksikerroksisen liikerakennuksen paikalle. Kerrosala on 2 750 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa on 929 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Kiinteistölautakunnalla (28.11.2013), yleisten töiden lautakunnalla (3.12.2013), ympäristökeskuksella (17.12.2013), Helsingin Energia liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä (26.11.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (19.12.2013) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunta (17.12.2013) toteaa, että tontin kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavamuutosehdotus mahdollistaa ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

#### Jatkotoimenpiteet



Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 152

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että tontin 28148/7 kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus” –ohje.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.12.2013 § 381

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 491

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



HEL 2011-006476 T 10 03 03

## Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosassa (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tonttia 7. Tontti sijaitsee Mäkitorpantien ja Mäkitorpankujan risteyksessä osoitteessa Mäkitorpantie 30. Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Mäkitorpantie 30 aloitteesta.

Tontilta on tarkoitus purkaa 1-kerroksinen liikerakennus ja sen paikalle rakentaa 4-kerroksinen uusi kerrostalo Mäkitorpantien varteen. Tehokkuuden nosto edellyttää maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamista.

Kaupungille ei synny kuluja kaavamuutoksesta. Kaukolämpöjohdon siirtämisestä aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 10 000 euroa, josta hankkeeseen ryhtyvä vastaa täysimääräisenä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 hyväksymistä.

## Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

## Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 28.11.2013 § 610

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Kiinteistökartta H5 P4, Mäkitorpantie 30

## Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylän korttelin 28148 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12225 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Asunto Oy Mäkitorpantie 30.



09.04.2014

Kaj/15

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 28148/7 täydennysrakentamisen. Muutoksessa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) tontti on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu uutta asuinkerrosalaa yhteensä 929 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.10.2013 § 310

HEL 2011-006476 T 10 03 03

Ksv 0741\_14, Mäkitorpantie 30, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.9.2013 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28148 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12225 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

01.10.2013 Ehdotuksen mukaan



09.04.2014

Kaj/15

Liitteenä olevaan asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen on kirjoitusvirheenä korjattu autopaikkojen vähimmäismäärä siten, että se on sama kuin asemakaavan muutosehdotuksen kartan kaavamääräyksissä: suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto.

24.09.2013 Pöydälle

17.09.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

kari.tenkanen(a)hel.fi



## § 112

### Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande åtta motioner

HEL 2014-004979, 2014-004980, 2014-004981, 2014-004982, 2014-004983, 2014-004986, 2014-004984, 2014-004985

### Beslut

1. Motion av ledamoten Thomas Wallgren m.fl. om hedersflaggning på romernas nationaldag
2. Motion av ledamoten Helena Kantola m.fl. om förbättring av stadens information
3. Motion av ledamoten Tomi Sevander m.fl. om bättre nyttjandegrad för stadens fordon
4. Motion av ledamoten Tuomas Rantanen m.fl. om en evenemangsrestaurang i Magasinspaviljongen
5. Motion av ledamoten Ville Jalovaara om fler platser för infartsparkering vid Rastböle metrostation
6. Motion av ledamoten Tarja Tenkula m.fl. om bättre trafiksäkerhet på Orrmossevägen
7. Motion av ledamoten Seppo Kanerva m.fl. om förbättring av trafikarrangemangen på Drumsö
8. Motion av ledamoten Helena Kantola m.fl. om utredning av fortsatta åtgärder med tanke på ett skjutbaneprojekt

Stadsfullmäktige beslutade remittera motionerna till stadsstyrelsen för beredning.





09.04.2014

---

**HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO**  
**HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE**

Mari Puoskari  
puheenjohtaja  
ordförande

Harry Bogomoloff  
puheenjohtaja  
ordförande  
osa 104 §

Antti Peltonen  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare  
97 - 103, 107 - 112 §

Sari-Anna Pennanen  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare  
104 - 106 §

Pöytäkirja tarkastettu

Protokollet justerat

Tuuli Kousa

Laura Kolbe

Osku Pajamäki

Päivi Storgård

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 22.04.2014.

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

---

Protokollet har hållits offentligt framlagt på Helsingfors stads  
registratorskontor (Norra esplanaden 11-13) 22.04.2014.

Antti Peltonen  
hallintopäällikkö  
förvaltningschef

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 97, 98 ja 112 §

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 99 - 106 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusoikeus

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen)
- kunnan jäsen.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



09.04.2014

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus 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, jolla 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, joihin asiaa koskevat ilmoitukset 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 valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



09.04.2014

- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 97 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 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3

### VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 107 - 111 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa



09.04.2014

- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus 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.



09.04.2014

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, joihin asiaa koskevat ilmoitukset 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 ehyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 97 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



09.04.2014

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

### 1 FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

97, 98 och 112 § i protokollet

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning.

Tillämpat lagrum: 91 § i kommunallagen

### 2 BESVÄRSANVISNING

99 - 106 § i protokollet

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

#### Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna

#### Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

#### Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att





09.04.2014

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

### Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggargvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

### Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks i beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut som besvärsskriften gäller, i original eller kopia



09.04.2014

- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sin begäran, om dessa inter redan tidigare har tillställts myndigheten

### Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 97 euro för behandlingen av ärendet.

### Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postadress: PB10

00099 HELSINGFORS STAD

Faxnummer: (09) 655 783

Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor  
Norra esplanaden 11-13

Telefonnummer: (09) 310 13700 (Allmän förvaltning, Energi och Hamnen)

(09) 310 13701 (Stadsplanerings- och fastighetsväsendet)

(09) 310 13702 (Byggnads- och miljöväsendet)

(09) 310 13703 (Bildningsväsendet)

(09) 310 13704 (Social- och hälsovårdsväsendet)

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00

## 3

### BESVÄRSANVISNING

107 - 111 § i protokollet

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

### Besvärsrätt

I ett beslut som gäller godkännande av generalplan, detaljplan och byggnadsordning får ändring genom kommunalbesvär sökas



09.04.2014

- av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna
- av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde
- av förbundet på landskapsnivå och en kommun för vars område den markanvändning som anges i detaljplanen har konsekvenser
- av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam

### Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

En kommunmedlem, en part och andra med rätt att anföra besvär anses har fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

### Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

### Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggargvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000



09.04.2014

## Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks i beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut som besvärsskriften gäller, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sin begäran, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten

## Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 97 euro för behandlingen av ärendet.

## Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.



09.04.2014

---

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
Faxnummer: (09) 655 783  
Besöksadress: Norra esplanaden 11–13  
Telefonnummer: (09) 310 13701

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.