Kokousaika 15.06.2016 18:00 - 22:40

Kokouspaikka Vanha Raatihuone, Aleksanterinkatu 20

Läsnä

Jäsenet

Puoskari, Mari	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja poistui 20:20, poissa: 186§
Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja saapui 18:07, poissa: 174§ - 177§
Paavolainen, Sara	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Alanko-Kahiluoto, Outi	saapui 20:55, poissa: 174§ -184§
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	
Arhinmäki, Paavo	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Heinäluoma, Eero	
Holopainen, Mari	saapui 19:10, poissa: 174§ - 177§, 181§
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ikävalko, Suzan	
Ingervo, Sirkku	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Karhuvaara, Arja	
Kari, Emma	saapui 21:22, poissa: 174§ - 184§
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	
Kolbe, Laura	
Koskinen, Kauko	
Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	

Krohn, Minerva	poistui 20:55, poissa 186§
Laaninen, Timo	
Lindell, Harri	
Loukoila, Eija	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	
Muttilainen, Sami	
Månsson, Björn	
Mäki, Terhi	
Männistö, Lasse	saapui 19:07, poissa: 174§ - 177§
Niiranen, Matti	
Oker-Blom, Jan D	saapui 18:05, poissa: 174§
Oskala, Hannu	
Pakarinen, Pia	
Pelkonen, Jaana	
Peltokorpi, Terhi	
Perälä, Erkki	poistui 19:15, poissa: 179§ - 186§
Puhakka, Sirpa	
Raatikainen, Mika	
Raittinen, Timo	
Rantanen, Tuomas	poistui 22:20, poissa 186§
Rauhamäki, Tatu	
Rautava, Risto	
Razmyar, Nasima	saapui 19:14, poissa: 174§ - 177§
Rissanen, Laura	
Sevander, Tomi	
Soininvaara, Osmo	
Stranius, Leo	
Sydänmaa, Johanna	
Taipale, Ilkka	
Torsti, Pilvi	
Urho, Ulla-Marja	
Wallgren, Thomas	poistui 21:01, poissa 186§
Valokainen, Tuomo	
Vesikansa, Sanna	
Vuorjoki, Anna	
Abib, Mukhtar	varajäsen
Apter, Ted	varajäsen
	saapui 18:17, poissa: 174§ - 177§
Gayer, Patrik	varajäsen
Hertzberg, Veronica	varajäsen
Hyttinen, Nuutti	varajäsen
Karhu, Jessica	varajäsen
Korolainen, Katri	varajäsen
	saapui 18:07, poistui 20:55, poissa:

	174§ - 177§, 185§, 186§
Laaksonen, Heimo	varajäsen
Landén, Maria	varajäsen
Lehtipuu, Otto	varajäsen
Luukkainen, Hannele	varajäsen
Mickelsson, Annukka	varajäsen saapui 18:47, poissa: 174§ - 177§
Nyholm, Henrik	varajäsen saapui 18:07, poissa: 174§, 175§, 176§, 177§, 186§
Ohisalo, Maria	varajäsen poistui 19:15, poissa: 179§ - 186§
Saukkonen, Lea	varajäsen
Taipale, Kaarin	varajäsen
Vuorinen, Tuulikki	varajäsen
Ylikahri, Ville	varajäsen
Lehtinen, Pauliina	varajäsen saapui 18:47, poistui 21:22, poissa: 174§ - 177§, 185§, 186§

Muut

Pajunen, Jussi	kaupunginjohtaja
Sauri, Pekka	apulaiskaupunginjohtaja
Viljanen, Ritva	apulaiskaupunginjohtaja
Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
Saxholm, Tuula	va. kansliapäällikkö
Malinen, Matti	vs. rahoitusjohtaja
Sarvilinna, Sami	kaupunginlakimies
Summanen, Juha	hallintojohtaja
Andersson, Victor	kaupunginsihteeri
Härmälä, Timo	kaupunginsihteeri
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Sippola-Alho, Tanja	kaupunginsihteeri
Vallittu, Anja	kaupunginsihteeri
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteeri
Nyfors, Maria	kaupunginsihteeri
Linden, Timo	vs. apulaiskaupunginsihteeri
Rämö, Suvi	hallintoasiantuntija
Kari, Tapio	viestintäpäällikkö
Katajamäki, Paula	tiedottaja
Djupsjö, Stefan	ylikielenkääntäjä
Peltonen, Antti	hallintopäällikkö
Teppo, Tiina	johtava asiantuntija

Asiantuntijat

Randell, Mari	asunto-ohjelmapäällikkö
Henriksson, Riikka	suunnittelija
Karjalainen, Riikka	suunnittelija
Välimäki, Jussi	suunnittelija
Meuronen, Timo	suunnitteluinsinööri
Rönnholm, Niclas	opetuspäällikkö
Kaijansinkko, Matti	projektipäällikkö
Lehmuskoski, Ville	toimitusjohtaja
Lähdetie, Artturi	yksikön johtaja

Puheenjohtaja

Mari Puoskari	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja 174-179 §, 181-184, osa 185 §
Harry Bogomoloff	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja 180 §, osa 185 §, 186 §
Sara Paavolainen	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja osa 185 §

Pöytäkirjanpitäjä

Tiina Teppo	johtava asiantuntija 174-177 §
Antti Peltonen	hallintopäällikkö 178- 184 §, osa 185 §, 186 §
Maria Nyfors	kaupunginsihteeri osa 185 §

Tid 15.06.2016 18:00 - 22:40

Plats Gamla Rådhuset, Alexandersgatan 20

Närvarande

Ledamöter

Puoskari, Mari	stadsfullmäktiges ordförande avlägsnade sig 20:20, frånvarande 186§
Bogomoloff, Harry	stadsfullmäktiges I vice ordförande anlände 18:07, frånvarande: 174§ - 177§
Paavolainen, Sara	stadsfullmäktiges II vice ordförande
Alanko-Kahiluoto, Outi	anlände 20:55, frånvarande: 174§ - 184§
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	
Arhinmäki, Paavo	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Heinäluoma, Eero	
Holopainen, Mari	anlände 19:10, frånvarande: 174§ - 177§, 181§
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ikävalko, Suzan	
Ingervo, Sirkku	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Karhuvaara, Arja	
Kari, Emma	anlände 21:22, frånvarande: 174§ - 184§
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	
Kolbe, Laura	
Koskinen, Kauko	

Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	
Krohn, Minerva	avlägsnade sig 20:55, frånvarande: 186§
Laaninen, Timo	
Lindell, Harri	
Loukoila, Eija	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	
Muttilainen, Sami	
Månsson, Björn	
Mäki, Terhi	
Männistö, Lasse	anlände 19:07, frånvarande: 174§ - 177§
Niiranen, Matti	
Oker-Blom, Jan D	anlände 18:05, frånvarande: 174§
Oskala, Hannu	
Pakarinen, Pia	
Pelkonen, Jaana	
Peltokorpi, Terhi	
Perälä, Erkki	avlägsnade sig 19:15, frånvarande: 179§ - 186§
Puhakka, Sirpa	
Raatikainen, Mika	
Raittinen, Timo	
Rantanen, Tuomas	avlägsnade sig 22:20, frånvarande: 186§
Rauhamäki, Tatu	
Rautava, Risto	
Razmyar, Nasima	anlände 19:14, frånvarande: 174§ - 177§
Rissanen, Laura	
Sevander, Tomi	
Soininvaara, Osmo	
Stranius, Leo	
Sydänmaa, Johanna	
Taipale, Ilkka	
Torsti, Pilvi	
Urho, Ulla-Marja	
Wallgren, Thomas	avlägsnade sig 21:01, frånvarande: 186§
Valokainen, Tuomo	
Vesikansa, Sanna	
Vuorjoki, Anna	
Abib, Mukhtar	ersättare

Apter, Ted	ersättare anlände 18:17, frånvarande: 174§ - 177§
Gayer, Patrik	ersättare
Hertzberg, Veronica	ersättare
Hyttinen, Nuutti	ersättare
Karhu, Jessica	ersättare
Korolainen, Katri	ersättare anlände 18:07, avlägsnade sig 20:55, frånvarande: 174§ - 177§, 185§, 186§
Laaksonen, Heimo	ersättare
Landén, Maria	ersättare
Lehtipuu, Otto	ersättare
Luukkainen, Hannele	ersättare
Mickelsson, Annukka	ersättare anlände 18:47, frånvarande: 174§ - 177§
Nyholm, Henrik	ersättare anlände 18:07, frånvarande: 174§ - 177§
Ohisalo, Maria	ersättare avlägsnade sig 19:15, frånvarande: 179§ - 186§
Saukkonen, Lea	ersättare
Taipale, Kaarin	ersättare
Vuorinen, Tuulikki	ersättare
Ylikahri, Ville	ersättare
Lehtinen, Pauliina	ersättare anlände 18:47, avlägsnade sig 21:22, frånvarande: 174§ - 177§, 185§, 186§

Övriga

Pajunen, Jussi	stadsdirektör
Sauri, Pekka	biträdande stadsdirektör
Viljanen, Ritva	biträdande stadsdirektör
Sinnemäki, Anni	biträdande stadsdirektör
Saxholm, Tuula	stf. kanslichef
Malinen, Matti	stf. finansdirektör
Sarvilinna, Sami	stadsjurist
Summanen, Juha	förvaltningsdirektör
Andersson, Victor	stadssekreterare
Härmälä, Timo	stadssekreterare
Matikainen, Kristiina	stadssekreterare

Rautanen, Marja-Liisa	stadssekreterare
Sippola-Alho, Tanja	stadssekreterare
Vallittu, Anja	stadssekreterare
Mickwitz, Leena	stadssekreterare
Nyfors, Maria	stadssekreterare
Linden, Timo	stf. biträdande stadssekreterare
Rämö, Suvi	förvaltningsexpert
Kari, Tapio	kommunikationschef
Katajamäki, Paula	informatör
Djupsjö, Stefan	övertranslator
Peltonen, Antti	förvaltningschef
Teppo, Tiina	ledande sakkunnig

Sakkunniga

Randell, Mari	bostadsprogramchef
Henriksson, Riikka	planerare
Karjalainen, Riikka	planerare
Välimäki, Jussi	planerare
Meuronen, Timo	planeringsingenjör
Rönnholm, Niclas	undervisningschef
Kaijansinkko, Matti	projektchef
Lehmuskoski, Ville	verkställande direktör
Lähdetie, Artturi	direktör

Ordförande

Mari Puoskari	stadsfullmäktiges ordförande 174-179 §, 181-184. delvis 185 §
Harry Bogomoloff	stadsfullmäktiges I vice ordförande 180 §, delvis 185 §, 186 §
Sara Paavolainen	stadsfullmäktiges II vice ordförande delvis 185 §

Protokollförare

Tiina Teppo	ledande sakkunnig 174-177 §
Antti Peltonen	förvaltningschef 178-184 §, delvis 185 §, 186 §
Maria Nyfors	stadssekreterare delvis 185 §

§	Asia	
174	Pj/1	Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus Namnupprop, laglighet och beslutsförhet
175	Pj/2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta Val av protokolljusterare
176	Pj/3	Ilmoitus valtuustoryhmään liittymisestä Anmälan om anslutande till en fullmäktigegrupp
177	Kj/4	Eräiden vuoden 2016 talousarvioon merkittyjen määrärahojen siirtäminen käyttötarkoitusta muuttaen Överföring av anslag och ändring av anslagsdisponeringen i 2016 års budget
178	Ryj/5	Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksyminen Projektplan för Jokerbanan
179	Sj/6	Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhdistäminen yhtenäiseksi peruskouluksi Sammanslagning av Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen till en enhetlig grundskola
180	Kaj/8	Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelma Projektplan för renovering i Ressun lukios byggnad
181	Kaj/9	Vuokrausperusteet Kalasataman Sompasaaren asunto- ja muille tonteille (tontit 10630/1-5, 10631/5, 10632/1-5, 10633/5, 10634/1-5,10635/5, 10636/1-7, 10637/1-5, 10639/1 ja 10640/1) Arrendegrunder för bostadstomter och andra tomter på Sumparn i Fiskehamnen (tomterna 10630/1–5, 10631/5, 10632/1–5, 10633/5, 10634/1–5,10635/5, 10636/1–7, 10637/1–5, 10639/1 och 10640/1)
182	Kaj/10	Länsisataman tonttien 20808/5, 20810/3, 20811/2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12173, Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeri ja naapurikorttelit) Detaljplaneändring för tomterna 20808/5, 20810/3, 20811/2 och 3 och kvarteret 20812, en del av kvarteret 20262 och gatuområden och hamnområden i Västra hamnen (nr 12173, Busholmens upplagsmagasin Bunkern och grannkvarteren)
183	Kaj/11	Munkkiniemen korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12363, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6) Detaljplaneändring för tomten 30063/6, kvarteret 30120 och park-, gatu- och trafikområden i Munksnäs (nr 12363, Dragonvägen 19, Log-

		näsvägen 2, 4 och 6)
184	Kaj/12	Munkkiniemen korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12383, Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo) Detaljplaneändring för kvarteret 30127 och parkområde i Munksnäs (nr 12383, Labbackavägen 1, Pohjolahuset)
185	Kaj/7	Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016
186	-/13	Kokouksessa jätetyt aloitteet Motioner inlämnade vid sammanträdet

§ 174
Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Käsittely

Nimenhuuto ja estyneet

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

Nimenhuuto ja estyneet

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

Liitteet

1 Läsnäololista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää todeta esteen ilmoittaneet valtuutetut ja heidän tilalleen tulevat varavaltuutetut, toimittaa nimenhuudon sekä todeta kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 175
Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Osmo Soininvaara ja Dan Koivulaakso sekä varalle Yrjö Hakanen ja Helena Kantola.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi kaksi valtuutettua ja varatarkastajiksi kaksi valtuutettua.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 176
Ilmoitus valtuustoryhmään liittymisestä

HEL 2015-010006 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti merkitä tiedoksi liitteenä 1 olevan ilmoituksen varavaltuutetun liittymisestä Vihreän valtuustoryhmän jäseneksi sekä liitteessä 1 olevan ryhmän ilmoituksen hyväksymisestä.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Lisätiedot

Tiina Teppo, johtava asiantuntija, puhelin: 310 36289
tiina.teppo(a)hel.fi

Liitteet

1 Ilmoitus liittymisestä valtuustoryhmään

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varavaltuutettu Saido Mohamed on jättänyt kaupunginvaltuustolle 8.6.2016 saapuneen Helsingin kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 3 §:n 1 momentin mukaisen ilmoituksen liittymisestä Vihreään valtuustoryhmään. Vihreä valtuustoryhmä on jättänyt ilmoituksen hyväksymisestä. Ilmoitukset liittymisestä sekä hyväksymisestä ovat liitteessä 1.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Lisätiedot

Tiina Teppo, johtava asiantuntija, puhelin: 310 36289
tiina.teppo(a)hel.fi

Liitteet

1 Ilmoitus liittymisestä valtuustoryhmään

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

§ 177
Eräiden vuoden 2016 talousarvioon merkittyjen määrärahojen siirtäminen käyttötarkoitusta muuttaen

HEL 2016-005733 T 02 02 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti siirtää käyttötarkoitusta muuttaen vuoden 2016 talousarvioon merkittyjä määrärahoja seuraavasti:

TA-kohta		Euroa
8 01 01	Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi	- 3 490 000
8 01 03	Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset,kiinteistölautakunnan käytettäväksi	+ 3 490 000
8 01 02	Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueidenkäyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi	- 2 500 000
8 29 04	Kehittämishankkeet, kaupunginkanslian käytettäväksi	- 1 500 000
8 09 14	Irtaimen omaisuuden perushankinta, Opetusvirasto	+ 4 000 000

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Investointiosan määrärahojen siirtäminen

Määrärahoja esitetään siirrettäväksi toimintavuoden aikana esiin tulleiden perusteltujen muuttuneiden määrärahatarpeiden vuoksi kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuoden 2016 talousarvion kokonaisinvestointitason puitteissa.

Kruunuvuorenrannan Koirasaaren maankäyttösopimusjärjestelyt

Kaupunginhallitus päätti 22.2.2016 § 174 oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella sijaitsevan kiinteistön 91-412-1-252 omistajan, St 1 Oy:n (jäljempänä St 1) ja sen konserniyhtiön Keele Oy:n (jäljempänä Keele) kanssa esityksen liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

St 1:n ja kaupungin välisen sopimuksen mukaan, jossa St 1 osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin suorittamalla kaupungille 2 630 000 euron suuruisen maankäyttökorvauksen ja luovuttaa korvauksetta kaupungille yhteensä noin 7 335 m²:n suuruiset yleiset alueet.

Korvauksesta suoritetaan 840 000 euroa rahana ja 1 790 000 euroa luovuttamalla kaupungille tontinosa, yleisiä ja vesialueita tältä ja viereiseltä asemakaava-alueelta.

Kruunuvuorenrannan Koirasaaren alueen asemakaava nro 12311 on saanut 13.5.2016 lainvoiman. Rahakorvaus tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Maanluovutus tapahtuu osan II aluejärjestelyä koskevien lopullisten luovutuskirjojen allekirjoittamisella. Kaupungille maakäyttökorvauksena tapahtuva tontinosan luovutus on talousarviovaikutteinen maanhankintaa vastaava investointimeno.

Kiinteistölautakunta päätti 11.02.2016 § 61 esittää, että kaupunginhallitus osoittaisi kiinteistölautakunnalle kiinteistöjärjestelyjen toteuttamiseksi tarvittavan 1 790 000 euron suuruisen lisämäärärahan.

Vuoden 2016 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi on varattu 6,5 milj. euroa. Tämän hetkisen ennusteen mukaan talousarviokohdalta jää käyttämättä runsaat 4 milj. euroa.

Määrärahaa tulisi siirtää 1 790 000 euroa talousarvion kohdalta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi kohtaan 8 01 03, Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset, Klkn käytettäväksi.

Laakson tontinmyyntiin liittyvät kiinteistöjärjestelyt

Kaupunginhallitus päätti 16.5.2016 oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f:n täysin omistamalle Bostads Ab Gullkronan i Helsingfors:lle 18 kaupunginosan korttelin nro 18627 asuinkerrostalotontin nro 1 (p-a noin 2 114 m², os. Tilkanvierto 4) 6,4 milj. euron kauppahinnalla esityksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Kauppahinnasta 1,7 miljoona euroa maksetaan kaupantekohetkellä ja 4,7 miljoonaa euroa 31.12.2017 mennessä.

Kaupunginhallitus päätti 6.8.2012 § 826 varata myytäväksi esitetyn tontin 18627/1 hakijoille 31.12.2014 asti. Varauspäätöksessä todetaan, että tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Varauspäätöksen mukaan tarkoitus on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat rantakiinteistöt siirtyvät kaupungille. Varausta on sittemmin jatkettu niin, että nyt voimassa oleva varaus on voimassa kuluvan vuoden loppuun asti.

Varauspäätöksen perusteella varauksensaajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöjärjestely, jossa kaupunki myy varatun tontin varauksensaajan omistamalle yhtiölle Bostads Ab Gullkronan i Helsingfors:lle 6,4 miljoonan euron kauppahinnasta ja varauksensaaja puolestaan myy kaupungille Östersundomissa sijaitsevat yhteispinta-alaltaan noin 1,9 ha:n suuruiset kolme kiinteistöä 1,7 miljoonan euron kauppahinnasta.

Kiinteistölautakunta päätti 21.4.2016 § 171 neuvottelutuloksen mukaisesti ostaa varauksensaajalta mainitut Östersundomin tilat, ja esitti samalla, että Laaksosta varattu asuinkerrostalotontti myytäisiin vastaavasti varauksensaajalle.

Järjestelyn toteutuminen edellyttää, että kiinteistölautakunnalle osoitetaan kiinteistölautakunnan ehdollisesti hyväksymän kaupan toteuttamiseksi tarvittava 1,7 miljoonan euron määräraha.

Määrärahaa tulisi siirtää 1 700 000 euroa talousarvion kohdalta
8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi kohtaan
8 01 03, Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset, Klkn käytettäväksi.

Opetuksen digitalisaatio-ohjelman käynnistäminen

Vuoden 2016 talousarviossa ja vuosien 2016−2018 taloussuunnitelmassa todetaan, että opetusvirastossa käynnistetään koulutuksen digitalisaation edistämiseen tähtäävä hanke. Valtuuston päätöksen mukaan ensi vaiheessa toteutetaan koulutuksen ja oppimisen digistrategia, jonka valmistelussa hyödynnetään myös ulkopuolisia asiantuntijoi-

ta. Strategia ja toimenpidesuunnitelmat valmistellaan kevään 2016 aikana. Strategia ja toimenpidesuositukset tuodaan opetuslautakunnan valmistelun pohjalta kaupunginhallitukseen.

Opetusvirasto on kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen käynnistänyt opetuksen digitalisaatio-ohjelman valmistelun yhdessä opetuslautakunnan kanssa. Opetuslautakunta on 31.3.2016 § 51 esittänyt kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityksen liitteenä olevan opetuksen digitalisaatio-ohjelman vuosille 2016−2019 ja siihen liittyvät määrärahatarpeet, ja että kaupunginhallitus seuraisi ohjelman tavoitteiden toteutumista vuosittain.

Kaupunginhallitus on vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamin käsittelyn yhteydessä 4.4.2016 § 297 edellyttänyt, että opetuksen digiloikka ja sen määrärahat tuodaan esityksenä kaupunginhallitukseen.

Kaupunginhallituksen tietotekniikkajaosto on 4.4.2016 § 9 merkinnyt tiedoksi opetuksen digitalisaation tilannekatsauksen ja toivonut päätöksessään kaupunginhallituksen varmistavan opetusviraston digiloikan toteuttamisen suunnitellussa aikataulussa.

Opetuslautakunta on arvioinut ohjelman kokonaiskustannukseksi 37 milj. euroa ja esittänyt vuoden 2016 lisämäärärahatarpeeksi 9 milj. euroa, josta 8,5 milj. euroa on investointeja.

Jatkovalmistelussa ohjelman käynnistämisen investointitarve vuonna 2016 on tarkentunut 4 milj. euron suuruiseksi. Digitalisaatio-ohjelman käynnistäminen ja ohjelman toteuttaminen rahoitetaan opetusviraston irtaimen omaisuuden perushankintaan osoitetuilla määrärahoilla.

Talousarvion kohdalla 8 01 02, Esirakentaminen ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Khn käytettäväksi käytettävissä olevista 92 milj. euron määrärahoista arvioidaan ensimmäisen ennusteen mukaan jäävän käyttämättä vajaat 40 milj. euroa hankkeiden siirryttyä myöhäisempään ajankohtaan. Myöhentymiseen vaikuttavat useat eri tekijät kuten lupaedellytysten ja asemakaavallisten edellytysten viivästyminen. Rakentamishankkeiden eteneminen on myös sidoksissa muiden osapuolten edellytyksiin toteuttaa suunniteltuja hankkeita.

Määrärahaa tulisi siirtää 2 500 000 euroa talousarvion kohdasta 8 01 02, Esirakentaminen ja alueiden käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, Khn käytettäväksi irtaimen omaisuuden perushankintoihin kohtaan 8 09 14, Opetusvirasto. Täytäntöönpanopäätöksessään kaupunginhallitus osoittaa määrärahan siirrettäväksi talousarvion alakohdasta 8 01 02 10, Muu esirakentaminen, joka on tarkoitettu projektialueiden ulkopuolisiin esirakentamiskohteisiin.

Muuhun pääomatalouteen sisältyvään talousarviokohtaan 8 29 04, Kehittämishankkeet, kaupunginkanslian käytettäväksi varattua 2,5 milj. euroa ei ennusteen mukaan tarvita kokonaisuudessaan vuoden 2016 kehittämishankkeisiin.

Määrärahaa tulisi siirtää 1 500 000 euroa talousarvion kohdasta 8 29 04, Kehittämishankkeet, kaupunginkanslian käytettäväksi irtaimen omaisuuden perushankintoihin kohtaan 8 09 14, Opetusvirasto.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistövirasto
Opetusvirasto
Kaupunginkanlsia
Taloushallintopalvelu -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 527

HEL 2016-005733 T 02 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää siirtää käyttötarkoitusta muuttaen vuoden 2016 talousarvioon merkittyjä määrärahoja seuraavasti:

TA-kohta		Euroa
8 01 01	Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi	- 3 490 000
8 01 03	Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskelpoiseksi saattaminen sekä kaavoituskorvaukset,kiinteistölautakunnan käytettäväksi	+ 3 490 000
8 01 02	Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden-	- 2 500 000

	käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi	
8 29 04	Kehittämishankkeet, kaupunginkanslian käytettäväksi	- 1 500 000
8 09 14	Irtaimen omaisuuden perushankinta, Opetusvirasto	+ 4 000 000

Käsittely

30.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Marcus Rantala

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

§ 178
Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Raide-Jokerin hankesuunnitelman Helsingin kaupungin osalta liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunnan esityksen 14.4.2016 mukaisesti siten, että hankesuunnitelman mukaisen pikaraitiotien infrastruktuurin kokonaiskustannusarvio on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015) ja Helsingin kaupungin osuus kustannuksista 123,9 milj. euroa (alv 0 %, MAKU huhtikuu 2015) kun valtion osuus kustannuksista on yhteensä 84 milj. euroa.

Samalla kaupunginhallitus hyväksyi seuraavat kolme toivomuspontta:

1 Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman valtuusto edellyttää, että hankkeen ja sen kustannusten seurannassa otetaan opiksi Länsimetron virheistä ja varmistetaan hankkeen toteutuminen budjetin puitteissa. (Yrjö Hakanen)

2 Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus seuraa tarkasti Raide-Jokerin kustannusten kehittymistä. (Mika Ebeling)

3 Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että rakentaminen tulee kilpailuttaa ja hankkia siten, että myös rakentajien etu ja tavoite on sama kuin tilaajalla. Näin varmistetaan hankkeen kustannusarvion ja aikataulun pitäminen. (Terhi Peltokorpi)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli ehdotettu hyväksyttäväksi seuraavat kolme toivomuspontta:

Valtuutettu Yrjö Hakanen oli valtuutettu Laura Rissasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

> Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman valtuusto edellyttää, että hankkeen ja sen kustannusten seurannassa otetaan opiksi Länsimetron virheistä ja varmistetaan hankkeen toteutumi-

nen budjetin puitteissa.

Valtuutettu Mika Ebeling oli valtuutettu Björn Månssonin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

> Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus seuraa tarkasti Raide-Jokerin kustannusten kehittymistä.

Valtuutettu Terhi Peltokorpi oli valtuutettu Björn Månssonin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

> Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että rakentaminen tulee kilpailuttaa ja hankkia siten, että myös rakentajien etu ja tavoite on sama kuin tilaajalla. Näin varmistetaan hankkeen kustannusarvion ja aikataulun pitäminen.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan äänestysjärjestyksen: Toivomusponsien hyväksymisestä äänestetään jokaisesta erikseen.

1 äänestys

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

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman valtuusto edellyttää, että hankkeen ja sen kustannusten seurannassa otetaan opiksi Länsimetron virheistä ja varmistetaan hankkeen toteutuminen budjetin puitteissa.
EI-ehdotus: Vastustaa.

Jaa-äänet: 74
Mukhtar Abib, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Yrjö Hakanen, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara,

Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Katri Korolainen, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 8
Seppo Kanerva, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Hannele Luukkainen, Hannu Oskala, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Ville Ylikahri

Poissa: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottaman toivomusponnen.

2 äänestys

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

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus seuraa tarkasti Raide-Jokerin kustannusten kehittymistä.
EI-ehdotus: Vastustaa.

Jaa-äänet: 59
Mukhtar Abib, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Yrjö Hakanen, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Eija Loukoila, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Ti-

mo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 23
Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Harry Bogomoloff, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Katri Korolainen, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Hannu Oskala, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ville Ylikahri

Poissa: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Mika Ebelingin ehdottaman toivomusponnen.

3 äänestys

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

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Raide-Jokerin hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että rakentaminen tulee kilpailuttaa ja hankkia siten, että myös rakentajien etu ja tavoite on sama kuin tilaajalla. Näin varmistetaan hankkeen kustannusarvion ja aikataulun pitäminen.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 60
Mukhtar Abib, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Katri Korolainen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 22
Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Jape Lovén, Terhi Mäki, Hannu Oskala, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Poissa: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Terhi Peltokorven ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Liitteet

1 Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015
2 Raide-Jokerin hankesuunnitelman 2015 kustannusarvio ja suunnitelmat
3 Raide-Jokerin hankearviointi
4 Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi
5 Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi
6 Vaikutukset käyttötalouteen ja lipun hintoihin
7 HSL:n lausunto 3.5.2016
8 Liikenneviraston lausunto 3.5.2016
9 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 2.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen aiemmat päätökset

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotielinja, joka korvaa nykyisen seudullisen bussirunkolinjan 550.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Raide-Jokerin alustavan yleissuunnitelman hankkeen jatkosuunnittelun pohjaksi vuonna 2009. Alustava yleissuunnitelma hyväksyttiin myös Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vuonna 2011 kaupunkisuunnitteluvirasto teetti yhdessä HSL:n ja Espoon kaupungin kanssa päivitetyn hankearvioinnin ja selvityksen Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäytön kehittämisperiaatteista.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 § 229 merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että uusi hankearviointi ja maankäyttöselvitys muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman 2013–2016 yhtenä toimenpiteenä on pyrkimys aikaistaa Raide-Jokerin toteuttamista osana Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä.

Espoon kaupunki teetti vuonna 2013 selvityksen Otaniemen liittämisestä Raide-Jokerin piiriin. Selvityksessä vertailtiin erilaisia linjausvaihtoehtoja osuudella Leppävaara – Otaniemi/Tapiola. Espoon kaupunginhallitus päätti 10.2.2014, että hankesuunnittelua jatketaan Leppävaarasta Otaniemeen/Keilaniemeen kulkevan ratalinjauksen pohjalta.

Helsingin ja Espoon kaupungit, Liikennevirasto ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä teettivät yhteistyössä Raide-Jokerin hankesuunnitelman vuonna 2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 § 109 osaltaan puoltaa Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä sekä hyväksyä Raide-Jokerin hankesuunnitelman (2015) ratasuunnitelmat hanketta koskevien liikennesuunnitelmien laatimisen lähtökohdaksi.

Liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunnan esitys

Liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunta esittää 14.4.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä Helsingin osalta 178.496.000 euron (valtion kustannusosuus mukana) arvonlisäverottomaan kokonaishintaan (MAKU 4/2015).

Hankesuunnitelma sisältää pikaraitiotien infrastruktuurin toteuttamisen ja vaadittavat raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Suunnitelmassa on myös selvitetty raitiotien vaikutuksia mm. ympäristöön ja

kaupunkikuvaan, maankäyttöön ja kaavoitukseen sekä autoliikenteen palvelutasoon. Vuonna 2015 laadittu hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja kustannusarvio liitteenä 2.

Raide-Jokerin ennustettuja matkustajamääriä ja yhteiskuntataloudellista kannattavuutta on arvioitu erillisessä hankearvioinnissa, joka on liitteenä 3.

Arviointien keskeisistä tuloksista on koostettu Helsingin osalta yhteenvetona laajennettu hankearviointi, joka on liitteenä 4.

Raide-Jokerin kaupunkitaloudellisia vaikutuksia Helsingissä on arvioitu raportissa, joka on liitteenä 5.

Hankkeen arvioidut vaikutukset kaupungin käyttötalouteen ja HSL-alueen lipun hintoihin on esitetty liitteessä 6.

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Hankesuunnittelun aikaista vuorovaikutusta on esitelty hankesuunnitelmaraportissa. Raide-Jokerin viestintä ja hankkeesta järjestetyt tilaisuudet ovat olleet samalla osa alueen ajankohtaisten asemakaavojen vuorovaikutusta. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupungin asianomaisten virastojen sekä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Hankkeen kuvaus

Yleistä

Raide-Jokeri on lähivuosien keskeinen seudullinen maankäytöllinen ja liikenteellinen investointihanke. Maankäytön kannalta Raide-Jokeri mahdollistaa merkittävän tiivistämis- ja täydennysrakentamispotentiaalin radan ympäristössä. Helsingin seudun yhteisesti laatimassa maankäyttösuunnitelmassa (MASU) koko Raide-Jokerin vyöhyke on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi, jolle on perusteltua sijoittaa rakentamista koko suunnittelukaudella.

Liikenneinvestointina Raide-Jokeri parantaa poikittaisen liikenteen palvelutasoa ja lisää joukkoliikenteen luotettavuutta. Raide-Jokerin toteuttaminen edistää raideliikenteen verkostokaupungin syntymistä ja linjan varren maankäyttötavoitteiden saavuttamista.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2015) Raide-Jokeri on ennen vuotta 2025 aloitettavien hankkeiden listalla.

Hankkeen keskeinen sisältö

Raide-Jokerin radan kokonaispituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linja on koko osuudeltaan kaksiraiteinen ja rata on sijoitettu pääosin omalle ajouralle. Raide-Jokeri korvaa bussilinjan 550.

Hankesuunnitelmassa on esitetty ratarakenne, pysäkit, katujärjestelyt yms. infrastruktuuriin liittyvät ratkaisut. Järjestelmän suunnittelussa pyritään mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon yhteensopivuus muun pääkaupunkiseudun raideliikennejärjestelmän kanssa mm. teknisten ratkaisujen ja kaluston suhteen.

Raide-Jokerille järjestetään kaikissa valo-ohjatuissa risteämisissä etuudet muuhun liikenteeseen nähden. Keskimääräinen matkanopeus on hankesuunnitelman mukaan 25 km/h, kun tavanomaisen raitiovaunun vastaava on nykyisin noin 15 km/h. Ero johtuu liikennevaloetuuksien ja oman ajouran lisäksi huomattavasti nykyistä raitioverkkoa pidemmästä pysäkkivälistä, joka vastaa nykyistä linjaa 550.

Vuoroväli on arkisin ruuhka-aikoina 5minuuttia ja päivällä10 minuuttia. Ruuhkahuipun vuoroväli on pidempi kuin nykyisellä bussilinjalla 550, mutta bussilinjan korvaaminen pikaraitiotiellä parantaa tämän poikittaislinjan luotettavuutta ja lisää matkustusmukavuutta. Linja 550, joka on nykyisin matkustajamääriltään pääkaupunkiseudun vilkkain (noin 40 000 matkustajaa arkivuorokaudessa), on ruuhka-aikojen tiheästä 3-5 minuutin vuorovälistä huolimatta altis ylikuormittumiselle. Linjan luotettavuutta heikentää bussien jonoutumisesta aiheutuva vuorovälien pidentyminen.

Raide-Jokeri -linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiparia. Asukkaita on hankesuunnitelman mukaan arvioitu olevan 10 minuutin kävelyetäisyydellä nykytilanteessa 82 000 ja 112 000 vuonna 2035. Hankearvioinnissa asukaslisäys painottuu hankesuunnitelmassa esitettyä voimakkaammin jakson loppupuolelle 2040-luvulle.

Hankearvioinnissa matkustajamääräksi on arvioitu noin 88 000 matkustajaa arkivuorokaudessa vuonna 2025 ja noin 102 000 matkustajaa vuonna 2040. Hankearvioinnissa vertailuvaihtoehtona toimineella bussilinjalla on arvioitu olevan vastaavasti noin 65 000 matkustajaa arkivuorokaudessa vuonna 2025 ja 90 000 matkustajaa vuonna 2040.

Linjan muuttamisella bussilinjasta raitiolinjaksi arvioidaan saavutettavan vuorokausitason matkustajamäärissä noin 35 %:n lisäys vuoden 2025 tilanteessa ja noin 13 %:n lisäys vuoden 2040 tilanteessa. Yleiskaavan tavoitevuonna 2050 raitiolinjan matkustajamääräennuste on 129 000 matkustajaa.

Hankkeen kokonaiskustannukset ja kustannusten jakaminen

Raide-Jokerin käyttöönottamiseksi tarvitaan hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti investointeja raitiotien infrastruktuurin rakentamiseen ja sen edellyttämiin muutoksiin katuympäristössä sekä varikoiden rakentamiseen ja kaluston hankkimiseen. Lisäksi hankesuunnitelmaan sisältyy sellaisia katuympäristön muutoksia, jotka eivät aiheudu raitiotien rakentamisesta, mutta jotka ovat olleet suunnitelmien yhteensovittamiseksi välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin yhteydessä.

Raide-Jokerin hankesuunnitelman mukainen radan rakentamisen kustannusarvio on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Tämä kustannusarvio sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön Helsingissä ja Espoossa, mutta ei muita, eri hankkeiden yhteensovittamisen takia tarkoituksenmukaisia katujärjestelyjä taikka varikkojen ja raitiovaunukaluston kustannuksia.

Valtio on osoittanut Helsingin seudun vuosille 2016 - 2019 laaditun MAL-sopimuksen neuvottelutuloksen 6.4.2016 mukaisesti Raide-Jokerin toteuttamiseen vuosina 2017 - 2019 yhteensä 84 milj. euroa, mikä vastaa 30 prosenttia varsinaisen radan hankesuunnitelman alkuperäisestä kustannusarviosta.

Helsingin kustannusosuus radan rakentamiskustannuksista on yhteensä 123,9 milj. euroa kun valtion rahoitusosuus on vähennetty. Hanke on tarkoitus toteuttaa liikennelaitos –liikelaitoksen investointina. Valmiudet sen toteuttamiseen liikennelaitos –liikelaitoksen 10-vuotisen investointiohjelman puitteissa ovat olemassa kaupunginhallituksen 4.4.2016 hyväksymän vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamin sekä talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2017 – 2019 laatimisohjeiden mukaisesti.

Valtion rahoitusosuudesta tullaan tekemään erillinen sopimus Helsingin ja Espoon kaupunkien ja valtion kesken.

Raitiotien kustannusarvio perustuu raitiotiejärjestelmän osalta Helsingin kaupungin sekä eurooppalaiseen rakentamistietouteen. Katu- ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset perustuvat Suomessa rakennettujen hankkeiden toteutuneisiin hintatietoihin. Kustannusten laskennassa on pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon hankkeen tunnistettuja riskitekijöitä. Kustannusarvioon on sisällytetty arvaamattomia kustannuksia noin 10 %.

Hankesuunnitelmassa on esitetty myös erilliset katuympäristön muutokset, jotka on ollut suunnitelmien yhteensovittamiseksi välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin yhteydessä. Näiden yhteenlasketut kustannukset ovat Helsingin kaupungin osalta noin 10 milj. euroa. Arviolta

puolet muodostuu hankkeista, jotka on välttämätöntä toteuttaa ennen Raide-Jokerin rakentamista.

Suurimmat yksittäiset kohteet Helsingissä ovat raitiotien rinnalla kulkeva pyöräilyn baanayhteys Oulunkylä - Viikki (2,3 milj. euroa) ja Käskynhaltijantien ympäristön täydennysrakentamisen edellyttämät muutokset kadun poikkileikkaukseen (1,5 milj. euroa).

Rakennusvirasto vastaa Raide-Jokeri –hankkeen ulkopuolisten katuympäristön muutosten suunnittelusta ja toteutuksesta vuosittain talousarvion investointiohjelmassa katujen rakentamiseen osoitettujen määrärahojen puitteissa. Katu- ja puistoalueilla tehtävät työt ja niiden kustannusarviot tarkentuvat suunnittelun aikana. Päätökset tarvittavista muutoksista tekee yleisten töiden lautakunta kunkin kohteen osalta erikseen katu- ja puistosuunnitelmien hyväksymistä koskevien normaalien menettelytapojen mukaisesti. Muutoksiin tarvittavat määrärahat varataan vuosittain talousarvion investointiohjelman hyväksymisen yhteydessä normaalien menettelytapojen mukaisesti.

Merkittävin hankesuunnitelman ulkopuolinen väyläjärjestely Espoon puolella on Kehä I:n Laajalahden kohdalla oleva tasauksen muutos. Se kuuluu erillisiin Espoon kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen maanteiden kehittämishankkeisiin, eikä sitä ole sen vuoksi sisällytetty Raide-Jokeri -hankkeen kustannuksiin. Lisäksi hankkeen kustannusjaosta on tarkoitus sopia erikseen. Hankearvioinnin yhteydessä tehtyjen herkkyystarkastelujen perusteella Kehä I:n muutokset parantavat hieman Raide-Jokeri hankkeen kannattavuutta (kannattavuus 0,73). Hyöty-kustannussuhteen muutos johtuu valo-ohjatun liittymän poistumisesta Kehä I:ltä muutosten yhteydessä, jolloin autoliikenteen sujuvuus paranee.

Raide-Jokerin käyttöönotto edellyttää investointeja myös raitiovaunukalustoon ja varikoihin. Raide-Jokeria tullaan liikennöimään nykyaikaisella, matalalattiaisella vaunukalustolla. Hankesuunnitelman mukaan Raide-Jokerin kalustotarve on 22 kpl 45 metrin vaunuja tai 26 kpl 30 metrin vaunuja sekä lisäksi kolme varavaunua. Kaluston kokonaisinvestoinniksi on arvioitu 85–95 milj. euroa.

Raide-Jokerille on suunniteltu kaksi varikkoa, joista päävarikko sijoittuu Roihupellon metrovarikon viereen nykyiselle bussivarikkoalueelle ja sivuvarikko Laajalahteen Espoon puolelle. Varikoiden investoinnit ovat yhteensä 64 milj. euroa, josta Helsingin puolella sijaitsevan Roihupellon varikon osuus on noin 49 milj. euroa.

Kalusto- ja varikkoinvestointien pääomakustannukset sisällytetään Raide-Jokerin liikennöintikustannuksiin. Kaluston hankinnan ja varikon ra-

kentamisen hankesuunnitelmat tuodaan myöhemmin erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Yhteenveto hankkeen kustannuksista

Rataosuus:	
Helsinki (valtion rahoitusosuus vähennettynä)	123,9
Valtion rahoitusosuus	54,6
Espoo (valtion rahoitusosuus vähennettynä)	66,6
Valtion rahoitusosuus	29,4
Yhteensä	274,5
Varikot:	
Helsinki	49,5
Espoo	14,9
Muut väyläjärjestelyt:	
Helsinki	9,8
Espoo	15
Kalusto:	
Helsinki	95
Koko hanke yhteensä :	458,7
Helsinki (valtion rahoitusosuus vähennettynä)	278,2
Espoo (valtion rahoitusosuus vähennettynä)	96,5
Valtio	84

Käyttö- ja liikennöintikustannukset

Raide-Jokerin infrastruktuurin kunnossapitokustannuksiksi on arvioitu 1,6 - 2 milj. euroa vuodessa. Vastaavasti runkolinjan 550 nykyisen infrastruktuurin kunnossapidosta on arvioitu säästyvän noin 0,5 milj. euroa vuodessa, jolloin vuosittainen kunnossapitokustannusten kasvu olisi 1,1–1,5 milj. euroa vuodessa.

Raide-Jokerin arvioidut liikennöintikustannukset ovat noin 18 milj. euroa vuodessa. Arvioidut liikennöintikustannukset sisältävät varikko- ja kalustoinvestointien pääomakustannukset. Liikennöintikustannukset ovat Raide-Jokerissa jossain määrin suuremmat kuin runkobussilinjalla

nykytilanteessa ja hankearvioinnissa tarkasteluina vuosina (vuosina 2025 - 2040 noin 14,7 milj. euroa ja vuosina 2040 – 2050 noin 15,6 milj. euroa). Muiden linjastomuutosten vaikutusten huomioimisen myötä Raide-Jokerin on arvioitu kasvattavan joukkoliikenteen linjastokustannuksia vuosina 2025 – 2040 noin 2,3 milj. euroa vuodessa ja vuosina 2040 – 2050 mahdollisesti pitempiin vaunuihin siirtymisen myötä noin 2,5 milj. euroa vuodessa.

Raide-Jokerin kunnossapito ja käyttö on kalliimpaa kuin bussijokerin, mutta ennustetun raideliikenteen matkustajamäärän lisäyksen myötä liikennöintikustannukset yksittäistä nousua kohden arvioidaan olevan nykytasolla käyttöönoton alussa ja laskevan vuoteen 2040 mennessä runsaat 15 % verrattuna bussilla liikennöitävää vertailuvaihtoehtoon.

Hankkeen vaikutukset

Hankesuunnitelmassa on selvitetty raitiotien vaikutuksia luontoon, pinta- ja pohjavesiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin kohteisiin, virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin, meluun ja tärinään, maankäyttöön ja kaavoitukseen, autoliikenteen palvelutasoon ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi on arvioitu pysäkkien saavutettavuutta nykyisten kävely-yhteyksien perusteella.

Raide-Jokerista on tehty hankearviointi, joka perustuu Liikenneviraston väylähankkeiden arviointiohjeisiin. Hankkeesta on lisäksi tehty Helsingin osalta kaupunkitaloudellinen arviointi. Arviointien keskeisistä tuloksista on koottu laajennettu hankearviointitaulukko. Lisäksi yhdessä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän kanssa on arvioitu hankkeen vaikutuksia lippujen hintoihin sekä kaupungin käyttötalouteen.

YHTALI-kannattavuuslaskelmassa Raide-Jokeria on verrattu nivelbusseilla liikennöitävään bussivaihtoehtoon. Vertailuvaihtoehdon tiheä bussiliikenne parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa verrattuna nykytilanteeseen ja vertailtu bussivaihtoehto vastaa runkobussilinjan ennustettuun kysyntään myös tulevaisuudessa. Laskelmassa ei kuitenkaan ole pystytty täysimääräisesti arvioimaan vertailuvaihtoehdon toimivuuden todennäköistä heikentymistä matkustajamäärien kasvaessa tulevaisuudessa.

Raide-Jokerin hyötyinä liikenteen näkökulmasta ovatkin mm. parantuva joukkoliikenteen täsmällisyys ja vertailuvaihtoehtoa suurempi matkustajakapasiteetti sekä sitä kautta paraneva palvelutaso linjaa ympäröivällä vyöhykkeellä. Merkittävimmät yhteiskuntataloudelliset hyödyt liittyvätkin joukkoliikennematkustajiin kohdistuviin matka-aika- ja palvelutasohyötyihin.

Kannattavuuslaskelman perusvaihtoehdossa Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on 0,7 toteuttamisvuodelle 2025 arvioituna. Suhde jää alle yhteiskuntataloudellisen kannattavuusrajan (1,0). Hankearvioinnissa on tehty myös toimintaympäristöön liittyviä herkkyystarkasteluja, mm. kannattavuudesta eri käyttöönottovuosina, tieliikenteen parannustoimilla, investointikustannusten kattamisella osaksi lipunhintojen korotuksilla sekä ilman perusvaihtoehdossa mukana olevaa ajoneuvoliikenteen hinnoittelua. Lyhyellä aikavälillä hankkeen hyöty-kustannussuhteessa ei herkkyystarkasteluissa saatu merkittäviä eroja. Yksinomaan yhteiskuntataloudelliseen kannattavuuslaskelmaan tukeutuen ei hanketta voida pitää kaupungin kannalta kannattavana hankkeena.

Raide-Jokerin hyödyt kaupungin kannalta perustuvat poikittaisen joukkoliikenneyhteyden kapasiteetin ja palvelutason paranemiseen sekä maankäytöllisiin hyötyihin, joiden toteutumista raideliikenteeseen perustuvan linjan arvioidaan nopeuttavan. Raide-Jokerin linjan vaikutusvyöhykkeellä on käynnissä olevaa tai lähivuosina käynnistyvää asemakaavoitusta noin 860 000 k-m² verran. Tästä noin 650 000 k-m² tullee kaupunginvaltuuston päätettäväksi MAL-sopimuskauden 2016–2019 aikana ja noin 210 000 k-m² vuosina 2020–2025. Lisäksi yleiskaavaehdotuksesta arvioidaan kaudella 2020–2025 etenevän asemakaavoina päätöksentekoon noin 1,1 milj. k-m².

Raide-Jokerin vaikutuksia suhteessa valmisteilla olevan yleiskaavan mahdollistamaan rakentamispotentiaaliin on arvioitu kaupunkitaloudellisessa selvityksessä. Raide-Jokerilla on arvioitu olevan 30 vuoden aikana (nykyarvotettuna) Helsingin kaupungin maan myynti- ja vuokratuottoihin sekä maankäyttökorvauksiin vaikutus, joka kattaa raitiotien rakentamiskustannukset, mikäli hankkeeseen saadaan 30 %:n suuruinen valtion rahoitusosuus. Tämä perustuu erityisesti arvioon nopeammin toteutuvasta rakentamisvolyymistä. Kaupunkitaloudelliseen arviointiin liittyy monia epävarmuustekijöitä, joista keskeisimmät liittyvät maankäytön kehitysennusteeseen, eikä Raide-Jokerin hyödyllisyyttä voida arvioida yksinomaan tällä perusteella.

Laajennettuun hankearviointiin on koottu keskeiset tulokset hankkeen eri arvioinneista. Laajennetun hankearvioinnin mukaan hankkeen vaikutukset ovat pääosin myönteisiä tai erittäin myönteisiä. Haittoja liittyy lähinnä hankkeen merkittäviin kustannuksiin ja liikennöinnin vuorovälin pidentymiseen ruuhka-aikoina vertailuvaihtoehdon 2–3 minuutista 5–6 minuuttiin. Joukkoliikenteen tulevan luotettavuuden laskennalliseen mallintamiseen ja arviointiin ei ole käytettävissä yleisesti hyväksyttyjä menetelmiä, mutta Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän asiantuntija-arvioiden mukaan kokonaisvaikutus on matkustajien kannalta todennäköisesti neutraali tai myönteinen.

Hankkeen vaikutukset lipputuloihin, lippujen hintoihin ja kaupungin käyttötalouteen

Raide-Jokerin vaikutuksesta joukkoliikenteeseen siirtyviksi arvioidut uudet matkat kasvattavat lipputuloja. Hankearvioinnissa lipputulojen kasvuksi on liikenne-ennusteiden perusteella laskettu vuonna 2025 noin 1,3 milj. euroa, vuonna 2040 noin 1,9 milj. euroa ja vuonna 2050 noin 2,4 milj. euroa.

Hankearvioinnin perustarkastelussa Raide-Jokeri –hankkeen vaikutusta lippujen hintoihin ei ole määritetty. Hankesuunnitelmassa ja hankearvioinnissa ei ole myöskään tehty arviota hankkeen vaikutuksista Helsingin seudun liikenteen menoihin eikä tarkasteltu hankkeen kokonaisvaikutuksia lippujen hintoihin ja Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän jäsenkuntien maksuosuuksiin.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä on keväällä 2016 selvittänyt Raide-Jokerin vaikutusta infra -ja operointikustannuksiin, lipputuloihin sekä kuntaosuuksiin ja lippujen hintojen korotuspaineisiin, kun tavoitteena on pitää jäsenkuntien subventioaste keskimäärin 50 %:ssa (lipputuloilla katetaan 50 % kuluista).

HSL-kuntayhtymän perussopimuksen perusteella jäsenkunnat voivat laskuttaa HSL:ltä 50 % joukkoliikenneinvestoinnin poistoista ja 50 % laskennallisista korkomenoista (laskentakorko 5 %) sekä hallinto- ja ylläpitokulut kokonaisuudessaan. Jäsenkuntien osuudet näistä Helsingille ja Espoolle aiheutuvista Raide-Jokerin ns. infrakuluista sekä operointi- ja yleiskuluista kiertyvät maksettavaksi vuosittain Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen HSL maksuosuuden kautta. HSL on määrittänyt em. kulujen sekä saatavien lipputulojen kohdistumisen jäsenkunnille Strafica Oy:n tekemien kuntakohtaisten matkustajakilometri- ja nousuennusteiden perusteella. Tehtyjen laskelmien perusteella Raide-Jokerilla on arvioitu olevan matkalippujen hintoihin noin 2,5 % korotusvaikutus.

Helsingin kaupungin HSL -maksuosuuden on arvioitu kasvavan Raide-Jokerin myötä sen käyttöön ottoa seuraavan ensimmäisen vuoden osalta noin 1,7 milj. euroa.

Raide-Jokerin kokonaisvaikutus Helsingin kaupungin käyttötalouteen muodostuu edellä esitetyn mukaisesti HSL maksuosuuden kautta sekä HKL:lle maksettavan infratuen kautta. HKL:n infratuella katetaan loppuosa investoinnin poistoista sekä investoinnin rahoittamisesta aiheutuvat todelliset korkokulut. Liikennelaitos -liikelaitos palauttaa HSL:ltä laskuttamansa laskennallisen korkomenon ns. HKL:n infratulona kaupungille.

Raide-Jokerin vaikutus Helsingin kaupungin suoraan HKL:lle maksamaan infratukeen on ns. infran korkotulo huomioiden hankkeen käyt-

töönottoa seuraavan ensimmäisen vuoden osalta 3,3 milj. euroa (keskimäärin 1,7 milj. euroa/vuosi 40 vuoden aikana). Tämä vastaa noin 20 % korotusta vuoden 2016 talousarvion mukaiseen liikennelaitos -liikelaitokselle maksettavaan infratukeen.

Siten Raide-Jokerin kokonaisvaikutus Helsingin kaupungin käyttötalouteen on arvioitu olevan sen käyttöönottoa seuraavan ensimmäisen vuoden osalta yhteensä 5 milj. euroa (HSL:n maksuosuus ja HKL:n infratuki). Vaikutus pienenee jonkin verran seuraavina vuosina poistettavan pääoman korkokulujen pienentymisen myötä.

Jatkotoimenpiteet ja hankkeen toteutus

Raide-Jokerin toteuttaminen edellyttää hankesuunnitelman hyväksymistä sekä Helsingin että Espoon kaupunginvaltuustoissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii liikennesuunnitelmat koko linjalta mm. liikenteen ohjausta koskevien järjestelyjen tarkentamiseksi. Suunnittelussa huomioidaan hankesuunnitelmassa mainitut jatkoselvitystarpeet.

Raide-Jokerin toteuttamisen edellyttämien asemakaavan muutosten valmistelu on käynnissä sekä Helsingissä että Espoossa. Helsingissä kaavamuutokset jakautuvat teknisiin asemakaavamuutoksiin ja muiden asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtäviin muutoksiin. Tavoitteena on tuoda tekniset kaavamuutokset päätöksentekoon vuoden 2016 aikana.

Muiden kaavahankkeiden yhteydessä tehtävät muutokset etenevät asianomaisten hankkeiden aikataulujen mukaan vuosina 2016 - 2018.

Raide-Jokerista käynnistetään myös kokonaisvaltainen riskienhallintatyö, jolla pyritään hallitsemaan hankkeeseen liittyviä riskejä ja varmistamaan hankkeen asianmukainen toteutus.

Raide-Jokerin toteuttamisen tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen käynnistettäisiin soveltuvin osin jo vuonna 2017. Raide-Jokerin rakentamisajaksi on arvioitu noin neljä vuotta. Alustavan aikataulun mukaan Raide-Jokerin operointi voisi alkaa arviolta elokuussa 2021.

Helsingin ja Espoon kaupungit ovat yhteistyössä tehneet keväällä 2016 Raide-Jokerin toteutusmallin selvityksen, jossa on arvioitu mm. erilaisten tilaajaorganisaatioiden, projektinjohto-, allianssi- ja st-urakkamallien etuja ja haittoja Raide-Jokerin toteutuksessa. Selvitystyön perusteella näyttäisi alustavasti siltä, että allianssimalli voisi soveltua parhaiten Raide-Jokerin toteuttamiseen. Allianssimallissa tilaaja muodostaa valittujen suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa allianssin ja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen yhdessä näiden kanssa. Selkeästi erikseen

määriteltävät ja nopeasti käynnistettävät osat voidaan toteuttaa omina erillisurakoinaan.

Toteutusmuoto valitaan myöhemmin kesällä 2016 yhteistyössä Helsingin ja Espoon toteuttavien organisaatioiden kesken.

Kaluston hankinnan ja varikon rakentamisen hankesuunnitelmat tuodaan myöhemmin erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Sopimus Raide-Jokerin toteutuksesta

Raide-Jokeri toteutetaan Helsingin ja Espoon kaupunkien yhteishankkeena yhtenä ja yhteisenä raitioliikennejärjestelmänä. Hanketta varten ei perusteta erillistä juridista toteuttajaorganisaatiota, esimerkiksi osakeyhtiötä.

Yhteistyöstä Raide-Jokeri –hankkeessa on tarkoitus tehdä Helsingin ja Espoon kaupunkien välinen yhteistyösopimus. Yhteistyösopimuksella sovitaan hankkeen suunnittelun ja toteutuksen keskeisistä asioista, joita ovat ainakin seuraavat:

- hankkeen organisointi nykyisten Helsingin ja Espoon kaupunkiorganisaatioiden puitteissa ja niihin tukeutuen

- hankkeen henkilöresurssien mitoitus

- projektiorganisaatio

- päätöksentekomenettely ja toimivalta, mukaan lukien yhteistyö hankinnoissa

- hyväksyttyyn hankesuunnitelmaan perustuva hankkeen lopullinen määrittely ja käytettävän kaluston keskeiset vaatimukset

- rahoitus ja valtion osuus

- kustannusvastuu ja kustannusten jakaantuminen

- rakennetun joukkoliikenneinfran omistus ja siihen liittyvät vastuut

- lupa-asioiden hoitaminen sekä yhteistyö ja vastuut suhteessa viranomaisiin

- järjestelmän ylläpidon ja huollon periaatteet

- periaatteet, valmistelu ja menettelyt siinä tapauksessa, että hankkeen hankesuunnitelmaa joudutaan tarkistamaan.

Keskeiset periaatteet yhteistyösopimuksessa ovat kustannusten kohdentaminen aiheuttamisperiaatteen mukaan ja alueellisesti, läpinäkyvyys, ja yksimielinen päätöksenteko.

Yhteistyösopimus tuodaan jakovalmistelun ja -neuvottelujen jälkeen kaupunginhallituksen päätettäväksi alkusyksyllä 2016.

Raide-Jokeri –hankkeen projektin johto Helsingin kaupungin organisaatiossa on liikennelaitos –liikelaitoksella. Hankkeeseen osallistuvat lisäksi ainakin kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto ja kaupunginkanslia.

Operointi

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä tekee joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena erikseen myöhemmin päätöksen Raide-Jokerin liikenteen järjestämistavasta sekä liikennöintisopimuksen liikennöitsijän kanssa.

Saadut lausunnot

Kiinteistölautakunta pitää Helsingin seudun poikittaisen joukkoliikennetarjonnan kapasiteettia kasvattavaa ja joukkoliikenteen matkustusmukavuutta, täsmällisyyttä sekä luotettavuutta parantavaa pikaraitiotiehanketta erittäin kannatettavana. Hanke avaa mahdollisuuksia hyvin merkittävään uuteen täydennysrakentamiseen toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lautakunta esittää panostamista selvästi rohkeampaan ja etupainotteisempaan täydennyskaavoittamiseen. Se nostaisi samalla selvästi hankkeen yhteiskuntataloudellista kannattavuutta.

Lausunnossa todetaan, että kiinteistötoimi tulee tukemaan Raide-Jokeri -investoinnin täysimääräistä hyödyntämistä ja aseman seutujen maankäytön tehostamista aktiivisella maapolitiikalla ja tontinluovutuksilla. Tarkoituksena on saattaa Raide-Jokerin ja aseman seutujen vaikutusalueen maapoliittiset periaatteet luottamusmieskäsittelyyn vielä kuluvan vuoden aikana.

Pelastuslautakunnan lausunnossa tuodaan esiin useita pelastustoimien tarkoituksenmukaisen sujumisen kannalta tarpeellisia, jatkosuunnittelussa huomioon otettavia näkökohtia.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että Raide-Jokerin toteuttaminen edistää osaltaan Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä, täydennysrakentamista sekä asunto- että työpaikkarakentamisen osalta Raide-Jokerin vaikutusalueella, valmisteilla olevan yleiskaavan raideliikenteen verkostokaupungin syntymistä ja poikittaisen joukkoliikenteen riittävän kapasiteetin varmistamista ja palvelutason parantamista. Raken-

nusvirasto osallistuu toteuttamiseen niiden katujärjestelyjen osalta, jotka eivät sisälly raitiotien rakentamiseen, mutta ovat välttämättömiä suunnitella ja rakentaa samassa yhteydessä.

Lautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että hankesuunnitelman suunnitelmaselostuksessa ja -piirustuksissa esitettyjä kaikkia osia ja katujen muutostarpeita ei rakennusviraston arvion mukaan ole tunnistettu vielä hankesuunnitteluvaiheessa eikä esitetty kustannusarviossa. Raide-Jokerin vaikutukset ja muutostarpeet yleisille alueille ovat laajempia kuin hankesuunnitteluvaiheessa on tarkasteltu.

Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että pääkaupunkiseudun vilkkaimman joukkoliikennereitin kapasiteettia parannetaan pikaraitioyhteydellä, jonka suunnittelussa on huomioitu myös sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet. Hankesuunnitelmaa varten tehtyjen luontoselvityksien perusteella Natura-alueille ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia, kun toteutuksessa huomioidaan suunnitellut vaikutuksien lieventämistoimenpiteet.

HSL:n mielestä Raide-Jokeri -hankkeen tavoitteet ovat erittäin kannatettavia ja yhtenevät Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden ja kehittämislinjausten kanssa.

Liikennevirasto pitää Raide-Jokeria myönteisenä hankkeena, ja korostaa Raide-Jokerin toteuttamista koko matkaketju huomioon ottaen. Liikennevirasto huomauttaa, että hankesuunnitelmaan tulisi sisällyttää Raide-Jokeriin kuuluvana järjestelynä Kehä I:llä Espoossa Laajalahden kohdalle sijoittuva tien tasauksen muutos, jonka kustannusarvio on 12 milj. euroa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pitää myös Raide-Jokeria myönteisenä hankkeena, ja huomauttaa myös Kehä I:n Laajalahden alueen ja eräiden muiden, kustannuksiltaan pienempien järjestelyjen sisällyttämisestä hankkeeseen.

HSL:n, liikenneviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot ovat liitteinä 7 - 9.

Kaupunginhallitus toteaa, että pääosa saaduissa lausunnoissa esitetyistä asioista on luonteeltaan sellaisia, että ne voidaan käsitellä ja ottaa asianmukaisella tavalla huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaupunginhallituksen kannanotot

Kaupunginhallitus toteaa, että Raide-Jokeri on kaupungin ja koko pääkaupunkiseudun kannalta strategisesti merkittävä hanke. Kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymän vuosien 2013 – 2016 strategiaohjel-

man yksi tavoitteista on, että kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta. Toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varteen. Eräs tähän liittyvistä toimenpiteistä on, että Jokerivyöhykkeitä kehitetään liikenteen, asumisen ja työpaikkojen alueina.

Kaupunginhallitus toteaa, että Raide-Jokerin rakentaminen toteuttaa edellä kerrottuja linjauksia. Raide-Jokeri tukee osaltaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja seudun kilpailukykyä. Raide-Jokerin käytävä kuuluu Helsingin tärkeimpiin täydennysrakentamiskohteisiin, jonka hyödyntäminen on erittäin tärkeää niin asumisen kuin elinkeinoelämän kannalta. Raide-Jokeri kytkeytyy nykyiseen raideliikenneverkkoon luomalla yhteyden kaikkien raskaan raideliikenteen käytävien välille. Hanke parantaa alueen saavutettavuutta ja lisää siten alueen vetovoimaa myös työpaikka-alueena.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken 6.4.2016 saavutetussa neuvottelutuloksessa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksesta 2016 – 2019 Raide-Jokerin toteuttaminen on yksi liikennettä koskevista toimenpiteistä, joilla pyritään edistämään sopimuksen keskeisiä tavoitteita eheästä yhdyskuntarakenteesta, yhteisvastuullisesta asuntopolitiikasta ja toimivasta liikennejärjestelmästä. Kaupunginhallitus käsittelee osaltaan MAL-sopimuksen hyväksymistä toukokuussa 2016.

Sopimustuloksen mukaan valtio osoittaa Raide-Jokerin toteuttamiseen vuosina 2017 – 2019 yhteensä 84 milj. euroa, mikä vastaa 30 % varsinaisen radan hankesuunnitelman alkuperäisestä kustannusarvioista. Sopimusluonnoksessa todetaan myös, että hankkeen tarkemmasta toteutuksesta ja siihen sisältyvästä Kehä I:n tasauksen kustannusjaosta (kustannusarvio 12 milj. euroa) sovitaan erikseen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Liitteet

1 Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015
2 Raide-Jokerin hankesuunnitelman 2015 kustannusarvio ja suunnitelmat
3 Raide-Jokerin hankearviointi
4 Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi

5	Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi
6	Vaikutukset käyttötalouteen ja lipun hintoihin
7	HSL:n lausunto 3.5.2016
8	Liikenneviraston lausunto 3.5.2016
9	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 2.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

HKL
Ksv
HKR

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 561

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Raide-Jokerin hankesuunnitelman Helsingin kaupungin osalta liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunnan esityksen 14.4.2016 mukaisesti siten, että hankesuunnitelman mukaisen pikaraitiotien infrastruktuurin kokonaiskustannusarvio on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015) ja Helsingin kaupungin osuus kustannuksista 123,9 milj. euroa (alv 0 %, MAKU huhtikuu 2015) kun valtion osuus kustannuksista on yhteensä 84 milj. euroa.

30.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 61

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

Raide-Jokerin hankesuunnittelun edetessä ja myöhemmin kaavoitettaessa tulee suunnittelussa ottaa huomioon seuraavat turvallisuutta koskevat seikat:

1. Vaunukaluston saavutettavuus on varmistettava siten, että pelastuskalusto on ajettavissa mahdollisessa onnettomuudessa vaurioituneen vaunukaluston läheisyyteen kaikissa olosuhteissa, sekä rataosuudesta riippumatta. Tämä tarkoittaa sitä, että raidealueen rakenteen tulee kantaa pelastuskalusto 40 tn. asti. Samassa yhteydessä on huomioitava, että vaunukalustoa on tarvittaessa pystyttävä nostamaan, minkä vuoksi raidealueen on oltava tarpeeksi kantava tunkkauskaluston käytölle. Vaunukalusto tulee valita siten, että sitä on mahdollista nostaa nykyisellä nostokalustolla (raideliikenteen kalusto tai raitioliikenne / metron nostokalusto). Maadoitus on pystyttävä tekemään nykyisellä kalustolla, joko VR:n kalustoon soveltuvalla tai raitioliikenteeseen soveltuvalla kalustolla.

2. Raide-Jokerin reitillä olevien siltarakenteiden suunnittelussa tulee huomioida a) matkustajien omatoiminen poistuminen, sekä b) pelastustoiminnan toimintaedellytysten varmistaminen.

3. Raide-Jokerin ajokaluston huolto- / säilytyshallien palotekniset ratkaisut tulee esittää pelastuslaitokselle viimeistään rakennuslupavaiheessa.

4. Rataosuuksilla, joiden välittömässä läheisyydessä on rakennuksia tai rakenteita, joiden varapoistuminen on järjestetty pelastuslaitoksen nostokalustoa hyväksi käyttäen, tulee ajolankojen asentamisessa välttää köysiportaalia (HKL – kannatinköysi). Edellä mainitussa tilanteessa ajolankojen kannattimet saattavat estää nostolavakaluston nopean käytön. Tällaisissa tilanteissa tulee tutkia mahdollisuutta käyttää ajolankojen kautta tapahtuvan virransyötön sijasta vaunukaluston akkukäyttöä.

Raide-Jokerin tunnelirakenteissa tulee huomioida seuraavia näkökohtia:

5. Tunnelin savunpoistoa varten tulee asentaa 2 –suuntaiset puhaltimet siten, että tunneliin pystytään aikaansaamaan 3 m/s ilman virtausnopeus. Savunpoiston ohjauskeskusten tulee sijaita tunnelin ulkopuolella, suuaukkojen välittömässä läheisyydessä.

6. Tunnelin hätäpoistuminen tulee järjestää erillistä, osastoitua poistumiskäytävää pitkin siten, että poistumisovet sijaitsevat 80-100 m välein.

7. Pelastus- ja sammutustöitä varten tunneliin on asennettava paineeton märkäjärjestelmä, jonka ulosotot sijaitsevat 80-100m välein (poistumisovien yhteydessä). Ulosottoihin tulee asentaa 3” liittimet. Järjestelmän tulee mahdollistaa noin 2000 l/min veden tuotto. Edellä mainittua järjestelmää palvelemaan tulee rakentaa palovesiasemat tunnelin molempien suuaukkojen välittömään läheisyyteen.

8. Tunneliin tulee järjestää VIRVE –verkko ja lisävarmistuksena kenttäpuhelinjärjestelmä.

9. Sadeveden virtaaminen tunneliin tulee estää soveltuvin rakenneratkaisuin.

10. Tunnelin kulunvalvonta ja liikenteenohjaus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että asiaton liikkuminen estetään. Pelastusajoneuvojen läpiajoliikenne tunnelin kautta tulee tarvittaessa olla mahdollista. Turva- ja hälytysjärjestelmien (palonilmaisu, muut turvallisuus- ja valvontajärjestelmät) tulee toteuttaa voimassaolevien suunnitteluohjeiden mukaisesti.

11. Koko Raide-Jokerin rataosuus tulee olla valvottu ja tunneliosuuden on oltava valaistu.

12. Tunnelin ulkopuolelle on rakennettava mahdollisuus jännitekatkon järjestämiseen, sekä kiinteä maadoitin, mikä mahdollistaa tunneliosuuden turvamaadoittamisen ennen pelastustöiden aloittamista tunnelissa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.5.2016

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 22.4.2016

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Raide-Jokerin hankesuunnitelmasta. Kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausuu hankesuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen perinnön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Kaupunginmuseo on tutustunut esillä olevaan hankesuunnitelmaan liitteineen eikä sillä ole siihen huomautettavaa.

Museo on tähän mennessä lausunut Raide-Jokeriin liittyvistä vireille tulleista kaavahankkeista: Pirjontien ja Pirkkolantien asemakaavaluonnoksesta 31.3.2016, Pitäjänmäen Patterimäen täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta; viitesuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 29.3.2016 ja Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöä koskevasta asemakaavan muutoksesta 27.2.2015 ja 6.4.2016.

Kaupunginmuseo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toimii Helsingissä kulttuuriympäristön suojeluviranomaisena (Sopimus Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon yhteistyöstä ja työnjaosta kulttuuriympäristön vaalimisessa 30.5.2008) ja on osallinen Raide-Jokeriin liittyvissä asemakaavan muutoshankkeissa Helsingin kaupungin alueella. Espoon kaupungin alueella lausunnonantaja on Espoon kaupunginmuseo.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 191

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Raide-Jokerin toteuttaminen edistää osaltaan Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä, täydennysrakentamista sekä asunto- että työpaikkarakentamisen osalta Raide-Jokerin vaikutusalueella, valmisteilla olevan yleiskaavan raideliikenteen verkostokaupungin syntymistä ja poikittaisen joukkoliikenteen riittävän kapasiteetin varmistamista ja palvelutason parantamista.

Helsingin kaupungin osalta Raide-Jokerin hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut kaupunkisuunnitteluvirasto ja Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) vastaa hankkeen toteuttamisesta. Ra-

kennusvirasto tulee osaltaan edistämään Raide-Jokerin toteutusta kaupungin kokonaisedun mukaisesti. Rakennusvirasto osallistuu toteuttamiseen niiden katujärjestelyjen osalta, jotka eivät sisälly raitiotien rakentamiseen, mutta ovat välttämättömiä suunnitella ja rakentaa samassa yhteydessä. Rakennusvirasto sisällyttää hankesuunnitelmassa esitetyn katurakentamisen määrärahatarpeen noin 10 milj. euroa toteutusvuosien talousarvioesitykseensä.

Koko hanke rakennetaan pääosin nykyiselle katu- tai puistoalueelle. Raide-Jokerin rakennustöitä tehdään samanaikaisesti katujärjestelyjen kanssa, joista osa johtuu radan rakentamisen aiheuttamista kadun poikkileikkauksen muutoksista ja osa täydennysrakentamisen tai pyöräilyn edistämisen aiheuttamista katujärjestelyistä. Projektinhallinnan, suunnittelun, rakentamisen ja viestinnän onnistumiseksi näitä hankintoja ei tule erottaa toisistaan, vaan ne tulee sisällyttää yhteisen kunnallisteknisen työmaan toimintaperiaatteen mukaisesti samaan hankkeeseen, saman projektinjohdon alle ja tilaajittain maksuosuuksiin eriteltyinä. Rakennusviraston edustajan tulee osallistua Raide-Jokeri -hankkeen johtoryhmän työskentelyyn. Hankkeen onnistunut läpivienti edellyttää myös riittävää hankeviestintää ja sujuvaa yhteistyötä Helsingin seudun liikenteen (HSL) ja kaupunkien viestinnän kanssa.

Hankesuunnitelma antaa hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle, mutta kaikki rakentamisen osapuolet, välttämättömät muutokset ja vaikutukset eivät ole vielä selvillä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa yhteisen kunnallisteknisen työmaan periaatteita, jotta muiden tilaajien (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Gasum Oy ja teleoperaattorit) tarpeet tulee huomioiduksi toteutuksessa. Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) tulee toimia yhteisen kunnallisteknisen työmaan toimintaperiaatteen mukaisena päätilaajana.

Hankesuunnitelman suunnitelmaselostuksessa ja -piirustuksissa esitettyjä kaikkia osia ja katujen muutostarpeita ei rakennusviraston arvion mukaan ole esitetty kustannusarviossa. Raide-Jokerin vaikutukset ja muutostarpeet yleisille alueille ovat laajempia kuin hankesuunnitteluvaiheessa on tarkasteltu. Jatkossa on kokonaissuunnittelun tarve esimerkiksi reitistön jatkuvuuden turvaamiseksi asuin- ja työpaikka-alueilta pysäkeille. Katu- ja puistoalueilla on myös rakenteita, joiden uusiminen ja korjaus on kustannusten kannalta järkevää toteuttaa Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä. Kaikkia näitä rakenteita ja muutostarpeita ei välttämättä ole tunnistettu vielä hankesuunnitteluvaiheessa. Lisäksi johtosiirtokustannusten vastuut eri osapuolten kesken tulee selvittää hankkeen käynnistyessä.

Rakennetussa ympäristössä tehtävien muutosten läpivienti ja kustannusten hallinta on vaativa tehtävä. Kustannusten hallinnan tulee vaikuttaa hankkeen organisointiin, jotta välttämättömät työt voidaan tehdä hankkeen kustannusraamissa. Hankkeen johdolla tulee olla riittävä päätösvalta suunnittelu-, toteutus- ja hankintaratkaisuihin. Katuympäristön muutoksia tulee hallita kokonaisuutena eikä pelkästään raitiotien näkökulmasta. Kustannushallinnan ja sen raportoinnin tulee olla riittävän tarkkaa ja mahdollisimman oikea-aikaista, sillä rakennetussa kaupunkiympäristössä tehtävät työt sisältävät paljon yksityiskohtia ja mahdollisesti muutoksia myös toteutusvaiheessa.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnoissa vuosina 2009 ja 2012 esitettyjä näkökohtia on otettu hankesuunnitelmassa huomioon. Lautakunta haluaa edelleen korostaa käyttäjän kannalta miellyttävän katuympäristön ja kaikkina vuodenaikoina luotettavien ja esteettömien kulkuyhteyksien toteuttamista hankkeen yhteydessä. Jalankulku ja pyöräily tulee huomioida turvallisina reitteinä joukkoliikenteen pysäkeille ja pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa riittävästi. Töiden aikainen häiriöiden hallinta on hyvin tärkeää, koska rakentamisen kohteena olevat kadut ovat pääosin liikenteellä koko muutostyön ajan.

Raide-Jokeri -hanke vastaa katusuunnitelmien ja mahdollisten puistosuunnitelmien laatimisesta ja niihin liittyvästä vuorovaikutuksesta hankkeen osana ja hankkeen aikataulun mukaisesti. Rakennusvirasto vastaa johtosäännön perusteella katu- ja puistoalueiden haltijana virallisten suunnitelmien kuuluttamisesta, nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä. Siltojen ja muiden taitorakenteiden omistuksesta ja eri osapuolten vastuista tulee päättää aikaisessa vaiheessa, vaikka hanke vastaakin varsinaisesta suunnittelusta. Hankkeen tulee laatia asiakirjat, johon on merkitty eri osapuolten tulevat ylläpidon vastuualueet tarkasti. Hankkeen läpivientiin on varattava riittävä henkilöstö toteutusmuodosta riippumatta. Mikäli nykyisiä rakennusviraston henkilöitä siirtyy projektiorganisaatioon, tulee viraston saada korvaavat resurssit, jotta mm. asuntotuotannon ja pyöräilyn katuinvestointien eteneminen ei vaarannu.

Katu- ja puistoalueilla tehtävien töiden kustannusarvio tarkentuu suunnittelun aikana. Katu- ja puistosuunnitelmista päätettäessä tulee olla käytettävissä erittely Raide-Jokeriin kuuluvien katujen ja puistojen muutosten ja rakennusviraston maksuosuuteen kuuluvien katujen ja puistojen muutosten sekä täydennysrakentamisesta johtuvan uudisrakentamisen osalta. Raide-Jokerin kustannusten selkeä erittely on tärkeää myös valtion investointiavustuksen ja joukkoliikenteen infrakulujen kannalta.

Hankkeen tilaajana toimivan projektiorganisaation tulee aloittaa toimintansa mahdollisimman pian. Projektisuunnitelma tulee laatia koko linjan

osuudelle mahdollisimman pian, jotta hankkeen suunnittelu päästäisiin aloittamaan niistä osista, jotka koko hankkeen aikataulun ja kokonaisuuden kannalta ovat kriittisimmät. Hankesuunnitelmassa on esitetty pääasiassa turvallisuus- ja kustannusriskejä, joten riskienhallinnan kokonaisuutta tulee laajentaa heti seuraavan suunnitteluvaiheen alussa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Väätäinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38547
juha.vaatainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 196

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Raide-Jokerin hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää Helsingin seudun poikittaisen joukkoliikennetarjonnan kapasiteettia kasvattavaa ja joukkoliikenteen matkustusmukavuutta, täsmällisyyttä sekä luotettavuutta parantavaa pikaraitiotiehanketta erittäin kannatettavana. Nykyiseen, osittain jo kapasiteettinsa yläraijoilla toimivaan ns. bussijokeriin (linja 560) nähden hanke avaa mahdollisuuksia hyvin merkittävään uuteen täydennysrakentamiseen toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Lautakunta pitää kuitenkin hankesuunnitelmassa esitettyä alkuvaiheen täydennysrakentamismäärää pysäkkien läheisyydessä (10 minuutin kävelymatka) mahdollisuuksiin nähden vaatimattomana ja esittää panostamista selvästi rohkeampaan ja etupainotteisempaan täydennyskaavoittamiseen. Se nostaisi samalla selvästi hankkeen yhteiskuntataloudellista kannattavuutta. Raide-Jokerin ns. sisemmällä esikaupunkivyöhykkeellä tehokkaan täydennysrakentamisen taloudelliseksi esteeksi nousee valitettavan usein pysäköintiratkaisujen kalleus siitä huolimatta, että pysäköintinormeja on vastikään tarkistettu. Lautakunta esittää siksi, että asumisen pysäköintikustannuksia alentavia ratkaisuja aktiivisesti etsitään myös yhteis- ja vuorottaiskäyttöön pohjautuvilla ratkaisuilla sekä mahdollistamalla Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä (lähes) autottomia asuntoratkaisuja. Esikaupunkialueen täydennyskaavoituksessa tulisi muutenkin ottaa huomioon alueen asuntohintatason asettamat rajoitukset kaavan toteuttamistaloudelle.

Lautakunta pitää tärkeänä, että Raide-Jokerin tarkentavassa suunnittelussa lähtökohtaisesti pyritään pysymään nykyisten asemakaavojen katu- tai yleisillä alueilla, jottei Raide-Jokerin rakentamisaikataulua vaaranneta pienillä tonteille ulottuvilla katualueiden laajennuksilla. Sellaiset Raide-Jokerin mukanaan tuomat katujärjestelyt, jotka vaativat katualueiden leventämistä tonttialueille, olisi ripeästi syytä käsitellä erillisinä, täydennysrakentamista edistävinä asemakaavan muutoshankkeina.

Kiinteistötoimi tulee tukemaan Raide-Jokeri -investoinnin täysimääräistä hyödyntämistä ja aseman seutujen maankäytön tehostamista aktiivisella maapolitiikalla ja tontinluovutuksilla. Kiinteistötoimen tarkoituksena on saattaa Raide-Jokerin ja aseman seutujen vaikutusalueen maapoliittiset periaatteet luottamusmieskäsittelyyn vielä kuluvan vuoden aikana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Raide-Jokeri on tärkeä pääkaupunkiseudun poikittaisliikenneyhteys, joka toteutuessaan parantaa kestävien kulkutapojen palvelutasoa ja kapasiteettia. Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että pääkaupunkiseudun vilkkaimman joukkoliikennereitin kapasiteettia parannetaan pikaraitioyhteydellä, jonka suunnittelussa on huomioitu myös sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet.

Raide-Jokerin vaikutuspiirissä sijaitsevat merkittävimmät luonnonsuojelukohteet ovat Vanhankaupunginlahden ja Vantaanjoen Natura-alueet. Hankesuunnitelmaa varten tehtyjen luontoselvityksien perusteella Natura-alueille ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia, kun toteutuksessa huomioidaan suunnitellut vaikutuksien lieventämistoimenpiteet.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustolle kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää pesimäajan (31.7.-1.4.) ulkopuolella tapahtuvalla rakentamisella. Lisäksi han-

kesuunnitelmassa arvioidaan, että Vantaanjoen Naturaan ja vuollejokisimpukoihin ei kohdistu vaikutuksia, kun huomioidaan simpukoiden esiintyvyys hankealueella ja siltapilarit rakennetaan maalle. Ympäristölautakunta pitää tarpeellisena, että hankkeessa toteutetaan edellä mainitut lievennystoimenpiteet, jotta Natura-alueille kohdistuvat vaikutukset voidaan minimoida.

Hankesuunnitelmassa on käsitelty liito-oravien elinalueiden sijoittumista Raide-Jokerin vaikutuspiiriin. Helsingissä tehdään tällä hetkellä ympäristökeskuksen toimeksiannosta liito-oravaselvitystä, joka sisältää myös Talin golfkentän ja Pirkkolan alueen, joista on löydetty liito-oravien elinalueita vuosien 2015-2016 aikana. Koska Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan ei ole voitu sisällyttää tekeillä olevan liito-oravaselvityksen havaintoja, tulee ne ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Raide-Jokerin ei arvioida aiheuttavan ympäristöön merkittävää melutason lisäystä. Raiteen rakentaminen nykyisen ja yhä tiivistyvän kaupunkirakenteen yhteyteen edellyttää kuitenkin melu- ja tärinähaittojen torjunnan huolellista huomioon ottamista jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) 14.04.2016 § 72

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä Helsingin osalta 178.496.000 euron arvonlisäverottomaan kokonaishintaan (MAKU 4/2015).

Johtokunta päätti merkitä tiedoksi, että hanke toteutetaan Helsingin ja Espoon yhteishankkeena niin, että Raide-Jokerin hankesuunnitelman arvonlisäveroton kokonaishinta molempien kuntien osalta on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU 4/2015).

Lisäksi johtokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle Raide-Jokerin toteuttamisen yhteydessä tehtävien väyläjärjestelyjen hyväksymistä enintään 9 789 000,00 euron arvonlisäverottomaan kokonaishintaan (MAKU 4/2015).

Hanke

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiparia. Raide-Jokeri on koko osuudeltaan kaksiraiteinen ja sitä tullaan liikennöimään nykyaikaisella, matalalattiaisella vaunukalustolla, jonka raideleveys on 1000 mm ja vaunun leveys 2,40 metriä. Linja on sijoitettu ensisijaisesti omalle ajouralle. Koska hankkeen keskeisiä tavoitteita ovat sujuva kulku ja tavoitteiden mukainen matkanopeus, Raide-Jokerille järjestetään kaikissa valo-ohjatuissa risteämisissä etuudet muuhun liikenteeseen nähden.

Raide-Jokerin hankesuunnitelma käsittää pikaraitiotien infrastruktuurin toteuttamisen sisältäen vaadittavat raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankesuunnitelman rataosuuden toteuttamisesta tehdään omat päätöksensä Helsingissä ja Espoossa kunkin kaupungin alueelle sijoittuvilta osin.

HKL vastaa Helsingin osalta hankesuunnitelmassa Helsingille kuuluvan osuuden toteuttamisesta, ellei jatkovalmistelussa Helsingin ja Espoon kaupunkien kesken muuta sovita.

Valtioneuvosto on kehysriihessään 5.4.2016 esittänyt valtion avustusta Raide-Jokerin toteuttamiselle. Valtion myöntämä avustus liittyy valtion ja kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) hyväksymiseen. Valtion avustuksen toteutuminen on edellytys Raide-Jokerin toteuttamiselle.

Hankesuunnitelma sisältää myös esityksen Raide-Jokerin yhteydessä tehtävistä Raide-Jokeriin kuulumattomista, mutta toteutuksen kannalta tarkoituksenmukaisista liittyvistä muista väyläjärjestelyistä. Näistä Helsingin väyläjärjestelyiden osuus on 9,79 miljoonaa euroa ja ne kuuluvat pääosin Helsingin rakennusviraston kustannuksiin.

Hankesuunnitelma ei sisällä Raide-Jokerille suunniteltuja kahta varikkoa eikä Raide-Jokerin operointiin tarvittavaa raitiovaunukalustoa. Raide-Jokerin varikoista ja kaluston hankkimisesta päätetään erikseen.

Hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu alustava suunnitelma ja kustannusarviot myös tarvittavien lisävarikkotilojen ja lisäkaluston kustannuksista seuraavasti:

Helsingin Roihupeltoon suunnitellun raitiotievarikon kustannusarvio on 49,5 miljoonaa euroa. Raide-Jokerin operointiin tarvittavan kaluston vaatimiksi investoinneiksi on arvioitu 85 - 95 miljoonaa euroa.

Edellä mainitut kustannusarviot on pyritty määrittämään enimmäishinnoiksi, joita ei tulla ylittämään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

HKL:n tavoitteena on edetä molempien edellä mainittujen hankkeiden suunnittelussa niin, että HKL:n johtokunta voi tehdä niistä hankepäätösesitykset kaupunginhallitukselle esitettäväksi edelleen kaupunginvaltuustolle vuoden 2016 aikana.

HKL on siis käynnistänyt raitiovaunuvarikoiden tarkemman suunnittelun sekä arvioinnin siitä, miten varikkojärjestelyt on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa. Alustavien arvioiden mukaan tarkoituksenmukaisinta saattaa olla toteuttaa alkuvaiheessa ainoastaan Roihupellon varikko. Tässä skenaariossa Laajalahden varikon toteuttaminen olisi tarkoituksenmukaisinta Raide-Jokerin kapasiteettitarpeen kasvaessa ja liikenteen lisääntyessä noin vuonna 2040.

Helsingin kaupungin investoinnit Raide-Jokeriin sisältäen radan, varikon ja kaluston, sekä huomioiden valtion myöntämä tuki radan toteutukseen ovat arviolta enintään 269,5 miljoonaa euroa.

Raide-Jokerin edellyttämät investoinnit sisällytetään HKL:n talousarvioesitykseen vuosille 2017 - 2026 siten, että Raide-Jokerin käyttöönotto on mahdollista vuonna 2021. Raide-Jokerin toteuttaminen mahtuu HKL:n investoinneille asetettuun investointiraamiin. Raide-Jokerin toteuttaminen ei vaikuta muiden merkittävien Helsingin joukkoliikennehankkeiden kuten Kruunusiltojen toteuttamiseen. Raide-Jokerin raitiotien rakentaminen toteutuu ennen Kruunusiltojen raitiotien rakentamista.

Raide-Jokeri korvaisi nykyisen bussirunkolinjan 550, joka on matkustajamääriltään pääkaupunkiseudun vilkkain bussilinja. Linjan matkustajamäärät ovat olleet kasvussa sen perustamisesta lähtien ja vuodesta 2006 vuoteen 2014 Jokeri-linjan matkustajamäärät ovat yli kolminkertaistuneet. Suuri kasvu tapahtui vuonna 2013, jolloin arkivuorokauden matkustajat nousivat noin 30 000 matkustajasta lähes 40 000 matkustajaan. Tällöin linjan toimivuutta parannettiin aiemmasta avorahastuksella ja tiheämmillä vuoroväleillä.

Tiheästä vuorovälistä huolimatta bussilinja on altis ylikuormittumiselle. Linjan luotettavuutta heikentää bussien jonoutumisesta aiheutuva vuorovälien pidentyminen. Raide-Jokerin hankearvioinnissa tehtyjen liikenne-ennusteiden perusteella linjan 550 matkustuskysyntä kasvaa edelleen tulevaisuudessa. On epävarmaa, miten pitkälle tulevaisuuteen linjan 550 tarjontaa lisäämällä pystytään vastaamaan kysynnän kasvuun taloudellisesti ja toiminnallisesti kestävällä tavalla.

Raide-Jokerin keskeiset tavoitteet ovat maankäytön tiivistäminen, joukkoliikenteen lisäkapasiteetin tarjoaminen, poikittaisten liikenneyhteyksien parantaminen ja joukkoliikenteen liikennöinnin luotettavuuden parantaminen. Lisäksi Raide-Jokerin toteuttaminen kytkeytyy seudullisiin tavoitteisiin: MAL-visioon, MAL-tavoitteisiin ja HLJ 2015- suunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin. MAL-vision mukaan kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2015) Raide-Jokeri on ennen vuotta 2025 aloitettavien joukkoliikennehankkeiden listalla.

Raide-Jokerin käytävä kuuluu Helsingin tärkeimpiin täydennysrakentamiskohteisiin. Hankesuunnittelun rinnalla on valmisteltu useita täydennysrakentamiseen tähtääviä kaavahankkeita. Pidemmällä tähtäimellä uusi yleiskaava mahdollistaa merkittävästi lisää asunto- ja työpaikkarakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueelle. Raide-Jokerin toteuttaminen on lähtökohta valmisteilla olevan yleiskaavan raideliikenteen verkostokaupungin syntymiselle ja parantaa merkittävästi poikittaisen joukkoliikenteen palvelutasoa. Raide-Jokeri kytkeytyy myös useimpiin yleiskaavassa esitettyihin säteittäisiin pikaraitioteihin.

Hankkeen kustannukset

Raide-Jokerin rakentamisen kustannusarvio on 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelmaan sisältyy lisäksi sellaisia katuympäristön muutoksia, jotka eivät aiheudu raitiotien rakentamisesta, mutta on ollut suunnitelmien yhteensovittamiseksi välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin yhteydessä. Näiden muutosten yhteenlasketut kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Kustannuksista arviolta korkeintaan puolet muodostuu sellaisista suunnitteilla olevista hankkeista, jotka on yhteensovittamisen takia välttämätöntä toteuttaa ennen Raide-Jokerin rakentamista. Suurimmat yksittäiset kohteet Helsingissä ovat raitiotien rinnalla kulkeva pyöräilyn baanayhteys Oulunkylä - Viikki (2,3 milj. €) ja Käskynhaltijantien ympäristön täydennysrakentamisen edellyttämät muutokset kadun poikkileikkaukseen (1,5 milj. €).

Raide-Jokerin kaluston kokonaisinvestoinniksi on arvioitu 85–95 miljoonaa euroa ja varikoiden investoinniksi yhteensä 64 miljoonaa euroa, josta Helsingin puolella sijaitsevan Roihupellon varikon osuus olisi noin 49,5 miljoonaa euroa. Kalusto ja varikkoinvestointien pääomakustan-

nukset sisältyvät Raide-Jokerin arvioituihin liikennöintikustannuksiin, jotka tällä laskentatavalla ovat noin 18 milj. euroa vuodessa.

Yhteenveto hankkeen kustannuksista

Rataosuus	
Helsinki	178,5 M€
Valtion rahoitusosuus	*54,6 M€*
Espoo	96,0 M€
Valtion rahoitusosuus	*29,4 M€*
Yhteensä	**274,5 M€**
Varikot	
Helsinki	49,5 M€
Espoo	14,9 M€
Muut väyläjärjestelyt	
Helsinki	9,8 M€
Espoo	15,0 M€
Kalusto	
Helsinki	95,0 M€

Operointi ja käyttö

Raide-Jokerin operoinnin järjestämisestä vastaa HSL –kuntayhtymä, jonka kanssa HKL käy neuvotteluja liikenteen aloittamiseen varautumisen organisoitumisesta.

Raide-Jokerin infrastruktuurin kunnossapitokustannuksiksi on arvioitu 1,6-2 miljoonaa euroa vuodessa. Vastaavasti runkolinjan 550 nykyisen infrastruktuurin kunnossapidosta säästyisi noin 0,5 miljoonaa euroa vuodessa, jolloin vuosittainen kunnossapitokustannusten kasvu olisi poikittaislinjalla 1,1–1,5 miljoonaa euroa vuodessa

Hankkeen vaikutukset

Hankesuunnitelmassa on selvitetty raitiotien vaikutuksia luontoon, pinta- ja pohjavesiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin kohteisiin, virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin, meluun ja tärinään, maankäyttöön ja kaavoitukseen, autoliikenteen palvelutasoon ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi on arvioitu pysäkkien saavutettavuutta nykyisten kävely-yhteyksien perusteella. Raide-Jokerin ennustettuja matkustajamääriä ja yhteiskuntataloudellista kannattavuutta on arvioitu eril-

lisessä hankearvioinnissa. Lisäksi on arvioitu Raide-Jokerin kaupunkitaloudellisia vaikutuksia Helsingissä. Arviointien keskeisistä tuloksista on koostettu Helsingin osalta yhteenvetona laajennettu hankearviointi.

Raide-Jokerin vaikutukset luontokohteisiin ja ympäristöön ovat pääosin vähäisiä tai ne voidaan estää huolellisella jatkosuunnittelulla. Raide-Jokerilla on myönteisiä vaikutuksia kaupunkiympäristön laatuun ja joukkoliikenteen palvelutasoon. Radalle on esitetty monin paikoin nurmipinta ja suunnittelussa on huomioitu myös muut mahdollisuudet lisätä kaupunkivihreää. Raitiotieliikennöinti on myös turvallista sekä raitiovaunussa matkustaville että muille tienkäyttäjille. Raitioliikenne aiheuttaa jonkin verran melua, mutta siihen voidaan vaikuttaa ratasuunnittelun keinoin sekä uudella vaunukalustolla.

Viimeisimmät ennusteet Raide-Jokerin matkustajamääristä sisältyvät hankearviointiraporttiin. Näissä ennustetaan Raide-Jokerilla olevan noin 88 000 matkustajaa arkivuorokaudessa vuonna 2025. Vertailuvaihtoehtona toimineena bussilinjalla olisi samana ajankohtana noin 65 000 matkustajaa arkivuorokaudessa. Raide-Jokerin matkustajamäärä arkivuorokaudessa kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin 102 000:een ja yleiskaavan tavoitevuonna 2050 matkustajamäärä olisi noin 129 000.

Hankearviointi perustuu Liikenneviraston väylähankkeiden arviointiohjeisiin, joiden keskeinen osa on YHTALI-menetelmän mukainen yhteiskuntataloudellinen kannattavuuslaskelma. Laskelmassa Raide-Jokeria on verrattu nivelbusseilla liikennöitävään bussivaihtoehtoon. Laskelman perusvaihtoehdossa Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on 0,7. Hyöty-kustannussuhde paranee tarkasteltaessa myöhäisempiä hankkeen valmistumisvuosia. Muutos perustuu pääosin maankäytön ja muun liikennejärjestelmän kehitykseen. Vastaavan suuntaisia vaikutuksia voidaan saavuttaa painottamalla Raide-Jokerin vaikutusalueen maankäytön kehittämistä lähitulevaisuuteen. YHTALI-laskelmassa ei ole pystytty täysimääräisesti arvioimaan vertailuvaihtoehdon toimivuuden todennäköistä heikentymistä matkustajamäärien kasvaessa tulevaisuudessa.

Raide-Jokerin linjan vaikutusvyöhykkeellä on käynnissä olevaa tai lähivuosina käynnistyvää asemakaavoitusta noin 860 000 k-m² verran. Tästä noin 650 000 k-m² tullee kaupunginvaltuuston päätettäväksi MAL-sopimuskauden 2016–2019 aikana ja noin 210 000 k-m² sen jälkeisellä kaudella 2020–2025. Tämän lisäksi yleiskaavaehdotuksesta arvioidaan kaudella 2020–2025 etenevän asemakaavoina valtuustoon karkeasti 1,1 milj. k-m².

Vuonna 2014 tehdyssä kaupunkitaloudellisessa selvityksessä oli arvioitu Raide-Jokerin vaikutuksia suhteessa valmisteilla olevan yleiskaavan mahdollistamaan rakentamispotentiaaliin. Hankkeella on arvioitu ole-

van 30 vuoden aikana (nykyarvotettuna) maan myynti- ja vuokratuottoihin sekä maankäyttösopimuskorvauksiin vaikutus, joka kattaa raitiotien rakentamiskustannukset, mikäli hankkeeseen saadaan 30 % suuruinen valtion rahoitusosuus. Tämä perustuu erityisesti arvioon nopeammin toteutuvasta rakentamisvolyymistä.

Laajennetun hankearvioinnin perusteella hankkeen vaikutukset ovat pääosin myönteisiä tai erittäin myönteisiä. Haittoja liittyy lähinnä hankkeen merkittäviin kustannuksiin ja liikennöinnin vuorovälin pidentymiseen ruuhka-aikoina 2–3 minuutista 5–6 minuuttiin. Kun huomioidaan liikennöinnin parantuva luotettavuus, kokonaisvaikutus matkustajien kannalta on HSL:n asiantuntija-arvioiden perusteella todennäköisesti neutraali tai myönteinen. Joukkoliikenteen tulevan luotettavuuden laskennalliseen mallintamiseen ja arviointiin ei tällä hetkellä ole käytettävissä yleisesti hyväksyttyjä menetelmiä.

Suunnittelun vaiheet ja hankkeen päätöksenteko

Raide-Jokeria on suunniteltu pääkaupunkiseudulla aina 1980-luvun lopulta asti. Linja on merkitty Helsingin lainvoimaiseen yleiskaavaan 2002 ja sisältyy myös kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2015 päättämään yleiskaavaehdotukseen. Espoossa Raide-Jokeri on merkitty lainvoimaiseen Espoon eteläosien yleiskaavaan sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteytenä sitovana.

Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma valmistui vuonna 2009. Helsingin ja Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnat hyväksyivät suunnitelman hankkeen jatkosuunnittelun pohjaksi saman vuoden kesäkuussa. Vuonna 2011 tehtiin päivitetty hankearviointi ja selvitys Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäytön kehittämisperiaatteista. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012, että uusi hankearviointi ja maankäyttöselvitys muodostavat riittävän pohjan hankkeen jatkosuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymässä strategiaohjelmassa 2013–2016 kehotettiin kiirehtimään Raide-Jokerin toteuttamista osana Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä.

Espoon kaupunki on Otaniemi -yhteisöjen aloitteesta teettänyt vuonna 2013 selvityksen Otaniemen liittämisestä Raide-Jokerin piiriin. Selvityksessä vertailtiin erilaisia linjausvaihtoehtoja osuudella Leppävaara – Otaniemi / Tapiola. Selvityksen perusteella Espoon kaupunginhallitus päätti 10.2.2014, että hankesuunnittelua jatketaan Leppävaarasta Otaniemeen / Keilaniemeen kulkevan ratalinjauksen pohjalta. Raide-Jokerin uusi linjaus Espoossa palvelee kehittyvän kaupungin tarpeita vanhaa, yleiskaavan mukaista linjausta paremmin.

Raide-Jokerin hankesuunnitelman (2015) ovat teettäneet yhteistyössä Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, Liikennevirasto ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla on ollut päävastuu suunnitteluprojektista ja HKL on osallistunut hankkeeseen asiantuntijana. Helsingin ja Espoon kaupungit ovat vastanneet hankkeeseen liittyvästä maankäytön suunnittelusta ja suurimmasta osasta hankkeen vuorovaikutusta

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2016 merkitä hankesuunnitelman tiedoksi.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 puoltaa Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä ja lisäksi päätti hyväksyä hankesuunnitelman sitä koskevien liikennesuunnitelmien lähtökohdaksi.

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Vuorovaikutuksen ja viestinnän tarkoituksena on ollut hankesuunnittelun aikana kertoa kaupunkilaisille työn etenemisestä, kuulla näkemyksiä ja ideoita sekä ottaa niitä mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa. Tavoitteena on ollut, että viestintä ja vuorovaikutus tukee suunnittelun etenemistä ja että saatava palaute voidaan ottaa mahdollisimman hyvin huomioon suunnittelussa.

Helsingissä erityisenä tavoitteena on ollut tuoda esiin ja keskustella Raide-Jokerin lisäksi maankäytön suunnittelusta ja kaupungin tiivistymisestä raideyhteyden varrella. Raide-Jokerin viestintä ja järjestetyt tilaisuudet ovat samalla olleet osa alueen ajankohtaisten asemakaavojen vuorovaikutusta. Hankesuunnittelun aikaista vuorovaikutusta on käsitelty tarkemmin hankesuunnitelmaraportissa.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen Raide-Jokeri on ollut esillä näyttelytila Laiturilla keväällä 2016 järjestetyssä ratikkanäyttelyssä. Näyttelyn yhteydessä järjestettiin erikseen tilaisuudet Raide-Jokerista ja pikaraitioteistä yleisemmin. Lisäksi on järjestetty työpajoja Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöjen suunnittelusta ja keskustelutilaisuuksia Raide-Jokerin varrella käynnissä olevista asemakaavoituskohteista.

Hankesuunnitelman laatimisessa on tehty jatkuvaa yhteistyötä suunnitteluhankkeen toimeksiantajien lisäksi rakennusvirasto ja ympäristökeskuksen kanssa. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus ja kaupunginkanslia ovat osallistuneet hankesuunnittelun ohjaukseen. Suunnitelmaan sisältyvän Patterimäen tunnelin turvallisuusratkaisuista on neuvoteltu pelastuslaitoksen kanssa.

Toteutuksen eteneminen

HKL:n johtokunnan päätöksen jälkeen Raide-Jokerin toteuttaminen edellyttää yhtäaikaista päätöstä Espoon ja Helsingin kaupunginvaltuustoissa. Tätä ennen Helsingin kaupunginhallitus pyytää mahdollisen esityksen jälkeen hankesuunnitelmaa koskevat lausunnot.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää liikennesuunnitelmien laatimista koko linjalta mm. liikenteen ohjausta koskevien järjestelyjen tarkentamiseksi. Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee liikennesuunnitelmat päätöksentekoon. Valmistelun lähtökohtana toimivat hankesuunnitelman ratasuunnitelmat. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi hankesuunnitelmassa mainitut jatkoselvitystarpeet.

Raide-Jokerin toteuttamisen edellyttämien asemakaavan muutosten valmistelu on käynnissä sekä Helsingissä että Espoossa. Helsingissä kaavamuutokset jakautuvat teknisiin asemakaavamuutoksiin ja muiden asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtäviin muutoksiin. Teknisistä kaavamuutoksista vastaa kaupunkisuunnitteluviraston täydennysrakentamisprojekti ja niiden valmistelu käynnistyi hankesuunnittelun yhteydessä vuonna 2015. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on tuoda tekniset kaavamuutokset päätöksentekoon vuoden 2016 aikana, jotta hankkeen rakentaminen voidaan käynnistää sujuvasti. Muiden kaavahankkeiden yhteydessä tehtävät muutokset etenevät näiden hankkeiden aikataulujen mukaan vuosina 2016 - 2018. Tarvittaessa näitä muutoksia voidaan jakaa erillisiksi kaavamuutoksiksi, mikäli hankkeen aikataulu tätä edellyttää.

HKL ja Espoon kaupunkitekniikan keskus ovat yhteistyössä käynnistäneet kuluvan vuoden alussa Raide-Jokerin toteutusmallia arviovan selvityksen, jossa on arvioitu mm. erilaisten tilaajaorganisaatioiden, projektinjohto-, allianssi- ja st-urakkamallien etuja ja haittoja Raide-Jokerin toteutuksessa. Selvityksen työpajoihin on osallistunut myös kaupunginkanslian, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, Liikennevirasto n, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSL:n edustajia. Selvityksen raportti valmistuu huhtikuussa 2016 ja sen pohjalta esitetään Raide-Jokerin toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisin hankinta- ja toteutusmalli. Selvitys ja esitys Raide-Jokerin toteuttamisen organisoinnista liitetään tulevaan kaupunginvaltuuston päätökseen.

Toteutus- ja organisointimallin laatimisen jälkeen käynnistetään Raide-Jokerin riskien tarkka arviointi. Raide-Jokerin toteuttamisen tavoiteaikataulu on rakentamisen käynnistäminen soveltuvin osin jo vuonna 2017. Raide-Jokerin rakentamisajaksi on arvioitu noin neljä vuotta. Näin ollen Raide-Jokerin operoinnin alkaminen olisi arviolta elokuussa 2021. Raide-Jokerin tulee kuitenkin aloittaa operointinsa joka tapauksessa ennen vuoden 2023 loppua, jolloin nykyisen Runkolinja 550:n liikennöintisopimusten optiot päättyvät.

21.01.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

yksikön johtaja
Artturi Lähdetie

Lisätiedot

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

§ 179
Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhdistäminen yhtenäiseksi peruskouluksi

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti yhdistää Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2017 alkaen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta alueen päiväkodeista ja kouluista
2	Oppilasmäärät ja tilakapasiteetti
3	Johtokuntien lausunnot (pl. Cygnaeus lågstadieskola)
4	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunto
5	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunnon liitteet
6	Kirjelmä Jätkäsaaren oppilasmäärästä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tavoitteena yhtenäinen koulupolku

Esitys perustuu ruotsinkielisen eteläisen oppilaaksiottoalueen päiväkoti- ja kouluverkon kokonaistarkasteluun. Lähtökohtana ovat kaupunginhallituksen 30.3.2015 tekemät koulutuspoliittiset linjaukset, joiden mukaan ruotsinkielisissä peruskouluissa pyritään vähintään 200 oppilaaseen ja päiväkodeissa lähtökohtaisesti vähintään 63 päivähoitopaikkaan. Esitys on myös kaupungin strategisten tavoitteiden ja talussuunnitteluohjeiden mukainen.

Eteläisen alueen kouluverkon tarkastelussa on ollut tavoitteena tehokas tilankäyttö, päivähoidon, esikoulun ja 1–6-luokkien tilanpuutteen ratkaiseminen, pedagogiikan korkean laadun ylläpitäminen sekä uusien linjausten mukaiset, taloudellisesti kestävät ratkaisut.

Eteläisellä alueella on tällä hetkellä viisi ruotsinkielistä koulua luokille 1–6 ja yksi koulu luokille 7–9. Yksi kouluista siirretään itäiselle alueelle syksyllä 2018. Koulujen lisäksi alueella on yhdeksän päiväkotia ja kaksi ryhmäperhepäiväkotia, ja tulevana syksynä avataan yksi uusi päiväkoti.

Esityksen mukaan Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola ja Grundskolan Norsen yhdistetään yhdeksi peruskouluksi, jossa on esiopetusta ja luokat 1–9. Yhtenäisen peruskoulun toiminta jaetaan kolmeen osoitteeseen siten, että nykyisten Cygnaeus lågstadieskolan ja Kronohagens lågstadieskolan 5. ja 6. luokat muuttavat Unioninkadun koulurakennukseen. Esiopetusta ja 1.−4. luokkien perusopetusta järjestetään Ratakadun ja Oikokadun koulurakennuksissa.

Koska muilla kaupungin ruotsinkielisillä oppilaaksiottoalueilla on jo yhtenäiset peruskoulut, eteläisen alueen uusi koulu lisää oppilaaksiottoalueiden yhdenvertaisuutta.

Valtuuston päätöksen jälkeen opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto päättää uuden koulun nimestä, oppilaaksiottoalueesta, toimipaikoista, opetussuunnitelmasta ja johtokunnasta.

Koulujen tilankäyttö tehostuu ja varhaiskasvatukselle saadaan lisää tilaa

Strategiaohjelman mukaan talouden tasapainosta tulee huolehtia toimintoja uudelleen organisoimalla, hyödyntämällä uutta teknologiaa sekä parantamalla toimintaprosesseja ja -menetelmiä. Peruspalveluiden vaikuttavuutta tulee parantaa, jotta strategiaohjelman mukaiset talouden tasapainotavoitteet saavutetaan. Talouden tasapainottamiseksi ja tuottavuuden paranemiseksi kaikki hallintokunnat laativat tilankäyttöohjelmat ja tehostamissuunnitelmat, joissa otetaan huomioon teknologian muutokset sekä palvelujen ja työn uudet muodot.

Ruotsinkielisiksi rekisteröityjen 6–14-vuotiaiden lasten määrä kasvaa eteläisellä alueella noin 200 lapsella vuosien 2016–2025 aikana. 6–11-vuotiaiden ikäluokka kasvaa noin sadalla lapsella ja 12–14-vuotiaiden ikäluokka noin 90 lapsella. Jotta alueen koulurakennusten tilankäyttö tehostuu, yhdistyvän peruskoulun 5. ja 6. luokat muuttavat Ratakadun ja Oikokadun koulurakennuksista Unioninkadun koulurakennukseen.

Uuden yhtenäisen peruskoulun tilakapasiteetti on 858 oppilaspaikkaa, ja lukuvuoden 2017–2018 oppilasmäärän arvioidaan nousevan 750 oppilaaseen (ml. esiopetuksen oppilaat). Oppilasmäärä nousee tulevien

vuosien aikana ja koulurakennuksia voidaan jatkossa käyttää entistä kustannustehokkaammin. Uusi yhtenäinen peruskoulu muodostaa kolmen toimipisteensä avulla suuren kokonaisuuden, joka mahdollistaa tilojen entistä joustavamman käytön. Unioninkadun koulurakennus on nykyisellään vajaakäytössä. Koulujen yhdistämisen myötä sen oppilasmäärä kasvaa ja kiinteistöä voidaan käyttää mahdollisimman tehokkaasti. Suurempi koulu mahdollistaa toiminnan joustavuuden, esimerkiksi opetusryhmiä voidaan suunnitella tarkoituksenmukaisesti ja saavuttaa näin joitain säästöjä.

Eteläisen alueen uuden yhtenäisen koulun oppilaaksiottoalue muodostuu nykyisten Cygnaeus lågstadieskolan ja Kronohagens lågstadieskolan oppilaaksiottoalueista. Helsingin ruotsinkielisten peruskoulujen oppilasvalinnan periaatteiden mukaisesti oppilaalle osoitetaan paikka siinä koulussa, jonka oppilaaksiottoalueella hän asuu, tässä tapauksessa eteläisen alueen yhtenäinen peruskoulu. Koska uusi yhtenäinen peruskoulu toimii useassa eri toimipisteessä, oppilas osoitetaan ensisijaisesti siihen koulurakennukseen, joka on oppilaan kotiosoitteeseen nähden soveltuvin lähikouluperiaatteen mukaisesti. Koulun rehtori ottaa oppilaat yhtenäiseen peruskouluun.

Koska 5. ja 6. luokat muuttavat Unioninkadun koulurakennukseen, Ratakadun ja Oikokadun koulurakennuksissa vapautuu paikkoja esiopetuksen oppilaille. Esiopetuksen oppilaiden siirtyminen koulurakennuksiin puolestaan vapauttaa paikkoja päiväkodeissa, joissa on tilanpuutetta. Yksi eteläisen alueen kouluverkkotarkastelun tavoitteista oli saada päiväkodeille lisää paikkoja, ja pysyvien paikkojen varaaminen esiopetukselle koulurakennuksesta mahdollistaa tavoitteen saavuttamisen.

Alueella asuvien lasten määrä kasvaa, ja koulujen yhdistäminen turvaa sen, että oppilaat mahtuvat nykyisiin kiinteistöihin. Tämä tehostaa toimintaa. Koska esiopetusta järjestetään yhä laajemmin koulurakennuksissa, päiväkoteihin vapautuu paikkoja nuoremmille lapsille. Varhaiskasvatuksen piirissä olevien lasten määrä voi siten kasvaa nostamatta vuokrakustannuksia.

Koulujen yhdistämisellä on myönteisiä pedagogisia vaikutuksia

Varhaiskasvatus, esiopetus ja perusopetus muodostavat kokonaisuuden, joka tukee lasten kasvua ja oppimista johdonmukaisesti. Esi- ja alkuopetus toimii yhdessä siten, että lapsella on mahdollisuus tutustua koulun arkipäivään ja työskennellä samoissa ryhmissä eri-ikäisten kanssa jo esiopetusvuoden aikana. Yhtenäinen peruskoulu mahdollistaa oppilaille yhtenäisen ja turvallisen koulupolun ilman perinteistä nivelvaihetta 6. ja 7. luokan välillä.

Yhtenäisessä peruskoulussa oppilailla on tukenaan sama henkilöstö koko peruskoulun ajan, jolloin esim. oppilaan tarvitsemat oppilashuollon tukitoimet voidaan suunnitella pitkäjänteisesti. Oppilashuoltoa ja erityisopetusta arvioidaan vuosittain ja kehitetään ja tarkistetaan arvioinnin pohjalta. Esiopetuksen ja alkuopetuksen yhteistyö toteutuu paremmin ja tuo lapselle turvallisen siirtymisen esiopetuksesta kouluun. Yhtenäinen peruskoulu mahdollistaa myös alueellisen pitkäjänteisen verkostoyhteistyön lapsen kehityksen tukena.

Yhtenäisessä peruskoulussa luokanopettajien ja aineopettajien osaamista voidaan joustavasti hyödyntää eri vuosiluokilla. Koulun tiloja voidaan käyttää monipuolisesti ja tehokkaasti, ja oppilaille on tarjolla enemmän valinnaisuutta. Eri-ikäiset sisarukset voivat käydä samaa peruskoulua pidempään. Kodin ja koulun välinen yhteistyö helpottuu, kun toimitaan yhden koulun kanssa. Toimintatavat, teemapäivät, lomat, vanhempainillat ja juhlat ovat yhtenäiset, mikä parantaa palvelujen laatua.

Koulujen yhdistymisessä kiinnitetään huomiota yhteisen toimintakulttuurin luomiseen, jolla on vaikutusta sekä oppilaiden että opettajien hyvinvointiin. Lisäksi yhtenäisessä peruskoulussa oppilaiden viihtyvyyttä ja opettajien hyvinvointia nostaa se, että rehtorilla on enemmän aikaa johtamiseen.

Eteläisen alueen opetussuunnitelmia kirjoitetaan parhaillaan tiiviissä alueellisessa yhteistyössä. Yhtenäisen peruskoulun opetussuunnitelman tuottaminen koululle 1.8.2017 mennessä tulee siten olemaan suhteellisen vaivatonta, koska nykyisten erillisten koulujen opetussuunnitelmat ovat jo lähtökohtaisesti hyvin samankaltaisia tai identtisiä.

Henkilökunnan asema turvataan ja muutosta tuetaan

Uutta yhtenäistä peruskoulua johtaa yksi rehtori. Kouluun perustetaan lisäksi apulaisrehtorin toimi.

Kaupungin henkilöstöperiaatteiden mukaisesti jatkuvassa työsuhteessa oleville työntekijöille turvataan vakinainen työpaikka. Kaikille eteläisen alueen yksiköille on valmistelun aikana järjestetty henkilöstön kuulemistilaisuus. Henkilökuntaa kuullaan sekä ryhmissä että tarvittaessa yksilötasolla myös ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

Koulujen yhdistämisen tueksi nimitetään muutosjohtoryhmä, jossa on edustaja kustakin yksiköstä. Muutosjohtoryhmää ohjaa opetusviraston ohjausryhmä. Muutosjohtoryhmän tarkoituksena on suunnitella ja johtaa yhdistymistä ja turvata sekä henkilökunnan että oppilaiden osallisuus.

Asukkaat, johtokunnat ja opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto mukana suunnittelussa

Vuoden 2015 aikana opetusvirasto tarkasteli sekä pohjoisen että eteläisen alueen ruotsinkielisen päiväkoti- ja kouluverkon. Maaliskuussa päiväkotien johtajat ja rehtorit kokoontuivat palveluverkkoa koskevaan työpajaan. Huhtikuussa johtokuntien puheenjohtajilla, päiväkotien johtajilla ja rehtoreilla oli mahdollisuus keskustella palveluverkosta yhdessä opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston luottamushenkilöiden kanssa. Ensimmäisten käsittelyjen jälkeen opetusvirasto päätti jatkaa eteläisen alueen selvitystä.

Toukokuun 2015 tiedotustapaamisessa eteläisen alueen päiväkotien johtajille ja rehtoreille esiteltiin kaksi uudistusvaihtoehtoa. Kesäkuussa ruotsinkielinen jaosto merkitsi vaihtoehdot tiedoksi, ja syksyllä ne lähetettiin johtokuntien ja päiväkotilasten vanhempien arvioitavaksi ja kommentoitavaksi. Alueen asukkaille järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 30.9.2015. Asukkailla on ollut lisäksi mahdollisuus kommentoida erilaisia eteläistä palveluverkkoa koskevia esityksiä kaksi kertaa Kerrokantasi-palvelun kautta. Vanhempia on tiedotettu sekä Wilman että päiväkotien kautta.

Koulujen johtokunnille lähetettiin lausuntopyyntö, johon kaikkien muutoksen kohteena olevien koulujen johtokunnat ovat vastanneet. Päiväkotien johtajat ovat pyytäneet päiväkotilasten vanhemmilta mielipiteitä esityksestä. Joukko vanhempia Jätkäsaaresta on omasta aloitteestaan jättänyt asiaan kirjelmän.

Muutos esitettiin opetuslautakunnan ruotsinkieliselle jaostolle lokakuussa 2015 lausuntokierroksen jälkeen. Jaosto päätti tuolloin palauttaa asian uudelleen valmisteluun kokouksessa esille otetun uuden vaihtoehdon selvittelyä varten. Opetusvirasto valmisteli uuden esityksen ruotsinkieliselle jaostolle 4.2.2016. Jaosto päätti lähettää uudelle lausuntokierrokselle kaksi vaihtoehtoa, opetusviraston alkuperäisen esityksen ja kokouksessa esille nousseen vaihtoehdon. Uuden lausuntokierroksen jälkeen 14.4.2016 jaosto päätti opetuslautakunnalle tehtävästä esityksestä esittelijän ehdotuksesta poiketen.

Opetuslautakunta päätti 10.5.2016 yksimielisesti esittää kaupunginhallitukselle Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhdistämistä jaoston esityksen mukaisesti. Kaupunginhallitukselle tehtävä esitys on opetuslautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta alueen päiväkodeista ja kouluista
2 Oppilasmäärät ja tilakapasiteetti
3 Johtokuntien lausunnot (pl. Cygnaeus lågstadieskola)
4 Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunto
5 Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunnon liitteet
6 Kirjelmä Jätkäsaaren oppilasmäärästä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Opetusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 531

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää yhdistää Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2017 alkaen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 10.05.2016 § 81

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Esitys

Opetuslautakunta esitti kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle, että Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola ja Grundskolan Norsen yhdistetään yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2017 alkaen. Yhdistetty yksikkö toimisi nykyisissä koulurakennuksissa. Unionikatu 2:n kiinteistö olisi koulun uusi pääosoite ja nykyiset Cygnaeus lågstadieskolan ja Kronohagens lågstadieskolan oppilaaksiottoalueet olisivat koulun yhteinen oppilaaksiottoalue.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Karin Lassenius, suunnittelija, puhelin: 310 81193
karin.lassenius(a)hel.fi

Utbildningsnämndens svenska sektion 14.04.2016 § 21

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Beslut

Utbildningsnämndens svenska sektion beslutade att gällande servicenätet i södra området föreslå för utbildningsnämnden att den föreslår följande vidare för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige:

Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen sammanslås till en enhetlig grundskola ”Centrumskolan” med förskola och årskurserna 1 - 9 och verksamhet i nuvarande skolhus. Den nya skolan inleder sin verksamhet den 1.8.2017. Den nya skolan bör organisera verksamheten så att lokalerna används på ett ändamålsenligt sätt så att årskurserna 5–9 går i Unionsgatans fastighet. Förskolegrupperna ska finnas i fastigheterna vid Gengatan 7 (Kronohagens lågstadieskola) och Bangatan 8 (Cygnaeus lågstadieskola). Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Svenska sektionen beslutar vidare följande om servicenätet i södra området:

Minervaskolan kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Skolhuset renoveras och byggs om för att också rymma småbarnspedagogik. Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Drumsö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Utbildningsverket avstår från paviljongen i och med att skolan får flera utrymmen.

Brändö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6, men skolan och dess upptagningsområde överförs till östra området. Det betyder alltså att eleverna i årskurs 6 i Brändö lågstadieskola börjar i sjuan i Botby grundskola. Brändö överförs till östra området fr.o.m. 1.8.2018 eller tidigast den hösten då Botby grundskolas renovering är klar.

Ytterligare önskar sektionen att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya skolhus byggs i framtiden.

Sektionen konstaterar också att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Behandling

14.04.2016 Med avvikelse från föredragandens förslag

Under diskussionen lade Veronica Hertzberg, understödd av Bernt Nordman, följande motförslag:

Utbildningsnämndens svenska sektion beslutar att gällande servicenätet i södra området föreslå för utbildningsnämnden att den föreslår följande vidare för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige:

Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen sammanslås till en enhetlig grundskola ”Centrumskolan” med förskola och årskurserna 1 - 9 och verksamhet i nuvarande skolhus. Den nya skolan inleder sin verksamhet den 1.8.2017. Den nya skolan bör organisera verksamheten så att lokalerna används på ett ändamålsenligt sätt så att årskurserna 5–9 går i Unionsgatans fastighet. Förskolegrupperna ska finnas i fastigheterna vid Gengatan 7 (Kronohagens lågstadieskola) och Bangatan 8 (Cygnaeus lågstadieskola). Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Svenska sektionen beslutar vidare följande om servicenätet i södra området:

Minervaskolan kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Skolhuset renoveras och byggs om för att också rymma småbarnspedagogik. Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Drumsö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Utbildningsverket avstår från paviljongen i och med att skolan får flera utrymmen.

Brändö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6, men skolan och dess upptagningsområde överförs till östra området. Det betyder alltså att eleverna i årskurs 6 i Brändö lågstadieskola börjar i sjuan i Botby grundskola. Brändö överförs till östra området fr.o.m. 1.8.2018 eller tidigast den hösten då Botby grundskolas renovering är klar.

Sektionen önskar att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya skolhus byggs i framtiden.
Sektionen konstaterar att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Beslutet fattades efter omröstning där sektionen enhälligt röstade för Veronica Hertzbergs motförslag

Under diskussionen lade Thomas Holmén fram följande motförslag:

Sektionen beslutar att årskurserna 5–6 i Cygnaeus lågstadieskola och Kronohagens lågstadieskola inhyses i Grundskolan Norsens skolfastighet fr.o.m. 1.8.2017. Skolornas två rektorer uppmanas att utarbeta en verksamhetsmodell för skolorna som tar hänsyn till elevernas årskursvisa behov, trots att verksamheten bedrivs på tre olika adresser och att årskurserna är splittrade på hittills oprövat sätt. Rektorerna som pedagogiskt sakkunniga ska utveckla skolorna till att motsvara de krav som den nya läroplanen förutsätter.
Personresurserna i de tre enheterna ska användas på ett ändamålsenligt och motiverande sätt för personalen.
Verksamheten ska utvärderas under åren 2017–2019 och därefter fattas beslut om skolorna ska förenhetligas administrativt.

Brändö lågstadieskola flyttas till östra området, vilket innebär att Botby grundskola blir närskola för eleverna som går ut årskurs 6 från Brändö. Överflyttningen genomförs fr.o.m. 1.8.2018. De Brändöelever som börjar i Norsen till och med hösten 2017 fortsätter i Norsen.

Sektionen önskar att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya

skolhus byggs i framtiden.
Sektionen konstaterar att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Förslaget vann inte understöd och förföll därmed.

04.02.2016 Med avvikelse från föredragandens förslag

29.10.2015 Återremitterades

11.06.2015 Enligt förslaget

Föredragande

linjedirektör
Niclas Grönholm

Upplysningar

Karin Lassenius, specialplanerare, telefon: 310 81193
karin.lassenius(a)hel.fi
Camilla Zakowski, specialplanerare, telefon: 310 44802
camilla.zakowski(a)hel.fi
Tanja Mellin, personalplanerare, telefon: 310 86222
tanja.mellin(a)hel.fi
Niclas Rönnholm, undervisningschef, telefon: 310 86219
niclas.ronnholm(a)hel.fi
Christer Sundqvist, ekonomichef, telefon: 310 86216
christer.sundqvist(a)hel.fi
Ann Holm-Dellringer, översättare-informatör, telefon: 310 86221
ann.holm-dellringer(a)hel.fi

§ 180
Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ressun lukioon osoitteessa Kalevankatu 8 - 10 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa tehostetaan rakennuksen tilankäyttöä, ajanmukaistetaan opetustilat, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan kellarikerroksen kuivatusta sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2018 - 2019.

Perusparannuksesta on laadittu 15.4.2016 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Ressun lukion rakennus

Ressun lukion rakennus on yksi Helsingin vanhimmista koulurakennuksista. Se koostuu eri aikoina valmistuneista osista. Vanhin, 1880-luvulla valmistunut osa muodostaa nykyisen koulutalon Annankadun puoleisen pään kaksi alinta kerrosta. Rakennusta korotettiin kolmannella kerroksella ja laajennettiin lisäsiivellä vuonna 1895. Koulua laajennettiin edelleen viereiselle tontille vuonna 1914, jolloin se rakennettiin lähes nykyiseen laajuuteensa. Rakennuksessa on toteutettu vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia. Laajempi, koko rakennusta koskenut peruskorjaus toteutettiin 1980-luvun alussa.

Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Ikkunat ovat huonokuntoisia ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappausta. Peltinen vesikate on uusimisen tarpeessa ja kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia. Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1977. Asemakaavassa rakennusta koskee suojelumerkintä ark, joka velvoittaa varjelemaan julkisivujen, vesikattojen ja sisätilojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Asemakaavamääräyksessä myös velvoitetaan suorittamaan mahdolliset korjaus- ja muutostyöt entistäen.

Rakennus kuuluu Opintiellä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa sekä kaupunkikuvallisen ja historiallisen merkityksensä vuoksi.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan ja ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät ja valaistus uusitaan. Vanhimman osan puiset välipohjat avataan, niiden orgaaniset täytteet poistetaan ja rakenteita vahvistetaan. Kellarin kuivatusta tehostetaan sekä parannetaan lattia- ja seinäpinnoitteiden hengittävyyttä kosteusongelmien hallitsemiseksi.

Hankkeessa tehostetaan hallinnon tilojen järjestelyjä sekä parannetaan ruokahuollon tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja tilojen muunneltavuutta parannetaan. Oppilaiden WC-tiloja rakennetaan lisää todellisen oppilasmäärän vaati-

ma määrä. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Julkisivujen rappauspinnoite uusitaan Lönnrotin puiston puoleiselta sivulta kokonaisuudessaan. Pihan puolen julkisivujen rappauspinnoite uusitaan vaurioituneilta osiltaan. Ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan. Kattorakenteita uusitaan ilmanvaihtokonehuoneen rakentamisen yhteydessä ja peltinen vesikate uusitaan kokonaisuudessaan.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Tavoitteena on ollut myös palauttaa erityisesti aulojen alkuperäistä ilmettä.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon opetusvirastolta. Opetuslautakunta käsittelee hankesuunnitelmasta pyydetyn lausunnon kokouksessaan 31.5.2016.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 7 260 brm², 5 015 htm² ja 3 527 hym².

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 15 600 000 euroa (2 149 euroa/brm²) eli arvonlisäverollisina 19 344 000 euroa (2 664 euroa/brm²) joulukuun 2015 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Rakennuksen nykyinen vuokra on 77 677 euroa/kk (14,85 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on noin 11,80 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra noin 3,10 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 932 124 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 5 232 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuotto-odotuksella. Rakennuksen vuokra perusparannuksen jälkeen on noin 120 310 euroa/kk (24,00 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 19,50 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 4,50 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 443 720 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 5 015 htm².

Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan Ressun lukion nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen varustamisesta Ressun lukiolle tuleva kustannusosuus ja väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä vuokrassa. Vuokraan sisältyvä väistötilojen aiheuttama lisäys on 17 520 euroa vuodessa.

Väistötilat

Koulun toiminta on suunniteltu siirrettäväksi kokonaisuudessaan väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu ammattiopetuksen käytöstä vuonna 2017 vapautuvia, kaupungin omassa omistuksessa olevia tiloja osoitteessa Lehtikuusentie 4. Tiloihin varustetaan lukion opetuksen edellyttämät aineopetustilat ennen Ressun lukion muuttamista niihin. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan 6 336 htm².

Väistötilojen vuokrakustannus on 87 800 euroa/kk, yhteensä rakentamisen aikana (19 kk) 1 668 200 euroa. Tilojen varustamisen kustannuksen arvioidaan olevan 400 000 euroa (alv. 0 %). Tämä ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on merkitty 12,0 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Kiinteistölautakunnan 19.5.2016 hyväksymään kiinteistöviraston talousarvioehdotukseen vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaehdotukseen vuosille 2017 - 2019 sisältyvässä tilakeskuksen talonrakentamisohjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 hanke on merkitty 15,6 miljoonan euron suuruisena rakennettavaksi vuosina 2018 - 2019.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa tammikuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2019. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 31.05.2016 § 112

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisätön enimmäishinta on 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 535

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 213

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 496, Kalevankatu 8-10

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

§ 181
Vuokrausperusteet Kalasataman Sompasaaren asunto- ja muille tonteille (tontit 10630/1-5, 10631/5, 10632/1-5, 10633/5, 10634/1-5,10635/5, 10636/1-7, 10637/1-5, 10639/1 ja 10640/1)

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä autopaikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

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

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Käsittely

Kaupunginvaltuusto päätti todeta, ettei valtuutettu Mari Holopainen esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasataman Sompasaaren alueen asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Sompasaareen suunnitellaan asuinaluetta merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle.

Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta 136 500 k-m², josta asuinkerrosalaa on 119 500 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 2 000 k-m². Lisäksi asuntotonteille tulee rakentaa katutasoon liiketilaa yhteensä 2 700 k-m², joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Sompasaaren alueen maaperän kunnostustyöt ovat käynnissä, ja asuntorakentaminen alkaa alueella arviolta vuoden 2016 lopussa tai 2017 alussa. Kaava-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän vuoden 2023 loppuun saakka.

Sompasaareen esitetään asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonteille sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettaville asuntoja ja muita tontteja palveleville yksityisille pysäköintilaitoksille ja huoltotiloille vuokrausperusteiden määräämistä.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin esitetyt ja vahvistetut vuokrausperusteet (Klk 17.12.2015, 646 § ja Kvsto 19.6.2013, 249 §) pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien (AK, AKS) laskennallisen k-m² -hinnan hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) esitetään vaihtelevan Hitas-asuntojen ja/tai Asumi-

sen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta ottaen huomioon tonttien sijainnit kortteleissa joko meren puolella tai sisäosissa ollen noin 706 - 801 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 565 - 641 euroa). Liiketilojen kerrosalan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilojen kerrosalan osalta. Julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen sekä yleisten rakennusten tontin k-m² -hinnan esitetään olevan Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 400 euroa sekä pysäköintilaitosten osalta noin 19 euroa mainitussa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,82 - 3,20 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,26 - 2,56 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2022 saakka.

Sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen tonteille ei esitetä määriteltäviksi vuokria, koska mainitut tontit on tarkoitus myydä.

Esittelijän perustelut

Kalasataman alueen rakentaminen

Kalasataman rakentamisen on arvioitu kestävän 2030-luvulle. Kalasatamaan kuuluville osa-alueille, kuten Sompasaaren alueelle, on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavojen muutokset. Kalasatamaan rakennetaan noin 1,4 milj. k-m², joista asuntoja on noin 1 milj. k-m². Koko alueelle valmistuu asunnot noin 21 000 ihmiselle ja työpaikat noin 8 000 ihmiselle.

Sompasaaren kaava-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän vuoteen 2023. Kaava-alueelle rakennetaan asuntoja noin 119 500 k-m² eli noin 3 000 asukkaalle. Kalasataman alueen rakentaminen on alkanut vuonna 2009 Sörnäistenniemestä ja asuntorakentaminen vuonna 2011.

Sompasaaren asuntotonttien varauspäätökset

ATT

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Sompasaaren asuntotontit (AK) 10630/1-4 asuntotuotantotoimikunnalle (ATT) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka päätöksessä mainituin ja seuraavin ehdoin:

- Tontit 10630/1 ja 4 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Tontit 10630/2 ja 3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavat tontit

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Sompasaaren asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 hyväksyä näitä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavia tontteja koskevat toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset ja vuokraamalla luovutettavien tonttien vuokrausperusteet.

Sompasaaren muut varaukset

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Sompasaaren asuntotontit (AK) 10632/1 - 4 asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2017 saakka päätöksissä mainituin ja seuraavin ehdoin:

- Tontti 10632/1 Setlementtiasunnot Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.
- Tontti 10632/2 Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten.
- Tontti 10632/3 Saraco D&M Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttialoitteisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten.
- Tontti 10632/4 A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Kehittyvä Kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Tontille rakennettavien asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lapsiperheiden tarpeisiin sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana tulee tutkia urbaanin perheasumisen ratkaisuja varauksensaajan hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Muita asemakaavan muutokseen nro 12200 merkittyjä asunto- tai muita tontteja ei ole vielä varattu.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/1 - 4, 10631/1 - 4, 10632/1 - 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 - 4, 10635/1 - 4, 10636/1 ja 3 - 6 sekä 10637/1 - 4 ovat viisi - kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V - XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikkatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m². Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200 on liitteenä 1.

Tonttitiedot

Tontit, joille vuokrausperusteita esitetään, sekä niiden osoitteet, käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet, tehokkuusluvut ja pinta-alat on merkitty erilliseen tonttiluetteloon.

Tonttiluettelo on liitteenä 2.

Yksityiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kalasataman uusille toiminta-alueille, kuten Sompasaareen, ollaan perustamassa uutta alueellista palveluyhtiötä, jolle kaupunki vuokraa muun muassa alueen maantasoiset autopaikkatontit (LPA) ja yhteispi-

hatontit (AH). Sompasaaren kortteleiden kaava-alueella asuntojen autopaikat tullaan sijoittamaan pääosin tai kokonaan yhteispihatonttien alle kannenalaisina pysäköintilaitoksina.

Asuntotontteja palvelevien kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen ei kuulu Kalasataman palveluyhtiön toimialaan. Laitosten toteuttaminen annetaan niihin rajautuvien ja autopaikkoja sijoittavien asuntotonttien kustannuksellaan tehtäviksi talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatonttien alla olevat maanalaiset alueet pysäköintilaitosten ja mahdollisten huoltotilojen toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta ja huoltotiloja koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto. Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Tonttien maaperätiedot

Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 kaavaselostuksen mukaan alue on pääosin asfaltoitua varastokenttää. Nykyinen maanpinnan taso on + 1,9….+ 3.2. Sompasaari on ollut korkea kallioinen saari. Sompasaari, vanha saari, sijaitsee kaava-alueen keskellä. Kallio on louhittu tasoon noin + 1,5….+ 2,0. Vanhan saaren ympärillä on mereen tehtyä täyttöä. Täytöt on pyritty ulottamaan kovaan pohjaan. Täytön alla on kuitenkin todettu paikoin savea. Täytemaa on pääosin kivistä soraista hiekkaa ja kivistä hiekkaa.

Kaavaselostuksen mukaan maaperä on vanhan saaren alueella rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Rakennukset voidaan perustaa kallion tai maanvaraisesti. Saaren ulkopuolella, mereen tehdyn täytön alueella, rakennukset tulee perustaa tukipaaluille. Paksujen kivisten täyttöjen takia jouduttaneen osin käyttämään porapaaluja.

Kaavaselostuksen mukaan maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu aiemmissa suunnitteluvaiheissa ja täydennetty asemakaavaa varten vuonna 2013. Maaperässä esiintyy yleisesti valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvoja ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Ohjearvotasojen ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia on todettu enimmäkseen alkuperäisen saaren ulkopuolisella täyttöalueella. Suurimmat haitta-aineiden pitoisuudet esiintyvät alueen koilliskulmassa. Sompasaaressa tavattuja haitta-aineita ovat muun muassa öljyhiilivedyt ja raskasmetallit. Täyttöaineksen seassa on kiviaineksen lisäksi paikoin myös tiiltä, muovia, betonia, asfalttia, tummaa kuonaa ja puuta.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mukaan rakentamisolosuhteita voitaneen pitää alueella kohtuullisina. Alueen perustamisolosuhteet vastaavat Sörnäistenniemen perustamisolosuhteita. Alueen keskiosalla on mahdollisuus maanvaraiseen perustamiseen. Kortteleissa 10630 ja 10631 ovat huonoimmat pohjaolosuhteet. Asuntotonttikohtaiset rakennuskustannuksiin sisältyvät perustamiskustannukset ovat Sompasaaressa karkeasti arvioiden noin 90 - 300 euroa/k-m².

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrat

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2013 (249 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen asuntotonteille vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien (AK) 10587/1, 10589/1 ja 10589/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 35 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 vahvistaa kutsu- ja neuvottelumenettelyn tuloksena luovutettavien Sompasaaren tonttien (AK) 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien vuosisivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Edellä olevan perusteella esitetään tämän esityksen kohteena olevien Sompasaaren asuntotonttien vuokrien määräytyvän seuraavasti:

Meren puolella kortteleissa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Sisäosissa kortteleissa sijaitsevien asuinkerrostalo- (AK) tai erityisasumisen (AKS) tonttien 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta, kuten Sörnäistenniemessä.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkoti) ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, joka on tavallisesti noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Kalasataman Sompasaaren ja Sörnäistenniemen sekä Länsisataman Jätkäsaaren asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueelle, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit.

Meren puolella kortteleissa sijaitsevien asuntotonttien (AK, AKS) vuokrat esitetään määrättäviksi noin 13 % korkeammiksi kuin muualla kaava-alueella. Sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen tonteille ei esitetä määriteltäviksi vuokria, koska mainitut tontit on tarkoitus myydä.

Sompasaaren tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (noin 600 - 1 000 metriä). Vuokrausperusteissa on myös huomioitu tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset, joita on vertailtu Sörnäistenniemen vastaaviin kustannuksiin.

ARA päättää vuosittain vahvistaa pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I - V) sovellettavat tonttien enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²).

Kalleimmilla alueilla V-vyöhykkeen sisäpuolella, kuten esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa Sompasaaressa, sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen. Ohjeiden mukaan, jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 10 - 15 prosentilla. Lisäksi rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia. Toi-

saalta, mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tontin hintaa alentavana tekijänä.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa. ARA pitää esitettyjä hintoja ohjeistuksen mukaisina ja hyväksyttävinä. Lisäksi valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta mahdollisen arava- tai korkotukialennuksen lisäksi 10 %:n alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 %:n alkuvuosialennus 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

Kannenalaiset pysäköintilaitokset ja huoltotilat

Kaupunginvaltuuston päätöksen 7.4.2010 (85 §) mukaan Kalasataman Sörnäistenniemen kortteleiden 10579 - 10590 autopaikka- ja yhteispihatonttien (LPA, AH) sekä yhteispihatonttien alapuolelle toteutettavien asuntotontteja palvelevien maanalaisten pysäköintilaitosten ja huoltotilojen vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Ottaen huomioon, että kysymys on vastaavasti asemakaavaan perustuvasta alueen asunto- ja muita tontteja palvelevasta pysäköintijärjestelystä (ns. velvoiteautopaikat) kannenalaisten yksityisten pysäköintilaitosten ja mahdollisten huoltotilojen osalta esitetään, että yhteispihatonttien alapuolisten pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen (pysäköintitilat ja tekniset tilat) ja huoltotilojen vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Mainittu vuokra vastaa velvoitepaikoista maantasoisilta autopaikkatonteilta (LPA) perittävää vuokraa. Pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksistä ei esitetä perittäväksi vuokraa.

Yleistä

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

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

Vuokrien määrittelyssä on siten huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esityksen mukainen asuntotonttien (AK, AKS) laskennallinen kerrosneliömetrihinta vaihtelee hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) esitettynä Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta noin 700 - 800 euron välillä tonttien paikallisesta sijainnista riippuen (meren puoli/kortteleiden sisäosat), ja niiden ns. alennettu ARA-hinta noin 565 - 641 euron välillä.

Liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilojen osalta. Julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen sekä yleisten rakennusten tontin kerrosneliömetrihinnan esitetään olevan Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta noin 400 euroa sekä pysäköintilaitosten osalta noin 19 euroa mainitussa hintatasossa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee esityksen mukaan vastaavasti ollen mainitussa hintatasossa noin 2,82 - 3,20 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 2,26 - 2,56 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää alkuvuosialennusta, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien kohteiden osalta 10 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2022 saakka.

Vuokra-aika

Kalasataman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi.

Sompasaareen viimeksi 11.5.2016 vahvistetuissa vuokrausperusteissa määritettiin vuokra-ajan päättyvän 31.12.2080. Tätä esitetään sovellettavaksi myös nyt vahvistettavissa vuokrausperusteissa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 534

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä autopaikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

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

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 228

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Sompasaarenlaituri, Kapteeni Sundmanin katu, Vinsentinkatu, Vinsen- tinaukio, Nihdinkanava ja Lovisenholminpuisto

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (AK, AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä tonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

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

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

§ 182
Länsisataman tonttien 20808/5, 20810/3, 20811/2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12173, Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeri ja naapurikorttelit)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutoksen 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12173 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että Bunkkeriin esitettyjä lisäkerroksia vähennetään.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n 17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva 16.2.2016
4	Tilastotiedot 17.5.2016
5	Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
6	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin Satama Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavassa muutetaan kolmea vuonna 2009 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelia sekä joitain katu- ja satama-alueita. Kaavassa Jätkäsaareen muodostuu yksi uusi liikerakennusten kortteli.

Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Kaupunki järjesti Bunkkerista hankintakilpailun, jonka voittaneen työn pohjalta Bunkkerin tontin osalta asemakaava on laadittu. Kaava mahdollistaa Bunkkeriin uimahallin ja liikuntatiloja yhteensä noin 14 000 k-m2. Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan Bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan yhdeksän kerrosta. Asuminen muodostaa tiiviin umpi-

korttelin, jonka keskelle jää suojainen piha. Uutta asuntokerrosalaa on 20 200 k-m2, joka vastaa noin 500 asukasta.

Korttelin 20810 halkaisee uusi katu Bunkkerinkuja, jonka kautta hoidetaan Bunkkerin asuntojen ja liikuntatilojen ajoyhteys. Koulukortteli rajautuu uuden kadun vuoksi omaksi korttelikseen, jonka vuoksi se on jouduttu lisäämään kaava-alueeseen. Koulukorttelin aluerajaukset ja määräykset noudattavat yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja.

Lisäksi on tehty teknisiä muutoksia jo rakennettuun kortteliin 20812.

Rionkatua on korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella levennetty 0,5 metrillä mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 4.12.2013. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Kaavaehdotukseen tehtiin olennaisia muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä 16.2.2016. Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä. Siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (7 kpl) ja kirjeitä (2 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat Bunkkerin korkeuteen ja varjostavuuteen. Liikuntahankkeita pidettiin kannatettavina. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Kaupunki järjesti vuonna 2015 toteutuskilpailun, jonka avulla etsittiin Bunkkeri-rakennukselle ostajaa, joka toteuttaisi rakennukseen alueen koululaisia, asukkaita sekä liikuntaseuroja palvelevat liikuntatilat ja uimahallin. Lisäksi Bunkkeriin oli mahdollista ehdottaa asuntoja tai muita tiloja. Kilpailuun tuli yksi ehdotus, jonka pohjalta kaupunki on pyytänyt hankkeesta tarjouksen. Bunkkerin osalta asemakaava noudattaa ehdotuksen ratkaisuja.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Jätkäsaaressa, Helsingin Sataman Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Terminaalirakennus ja laivalaiturit sijaitsevat alueen kaakkoispuolella. Kuusikerroksinen, sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on valmistunut 1972. Bunkkerin nykyinen kerrosala on 34 500 k-m². Rakennus on jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa osoitettu liikuntatoimintojen käyttöön ja sen eteläpuolelle on laadittu asemakaava koko eteläistä Helsinkiä palvelevasta Jätkäsaaren liikuntapuistosta. Alue on tällä hetkellä väliaikaiskäytössä pysäköintialueena ja Staran varikkona. Verkkokauppa.com Bunkkerin itäpuolella on aloittanut toimintansa alueella korttelissa 20812 vuonna 2011. Bunkkerin länsipuolella on koulutontti ja pohjoispuolella lastentalotontti. Kaava-alue liittyy rakenteilla olevaan Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on satama-aluetta.

Osalla aluetta on voimassa asemakaava nro 11770 (hyväksytty 3.6.2009). Kaavan mukaan alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta.

Korttelissa 20812 on voimassa asemakaava nro 11972 (hyväksytty 22.9.2010). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, kirjeistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti muutetun kaavaehdotuksen hyväksymistä 16.2.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.3.–22.4.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin seitsemän muistutusta. Muistutukset kohdistuivat pääosin Bunkkerin korottamiseen, sen kokoon ja varjostavuuteen. Pääosa muistutuksista oli Bunkkerin korottamista vastaan. Paikallinen asukasyhdistys piti hanketta tarkoituksenmukaisena, koska se mahdollistaa paremmat palvelun alueella.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Kirjeet kohdistuivat Bunkkerin korkeuteen ja varjostavuuteen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Satama Oy, kiinteistölautakunta, liikuntalautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

Bunkkeri-hankkeen yhteydessä on tehty yhteistyötä eri hallintokuntien välillä, minkä vuoksi lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin merkittävimmät huomautukset, jotka kohdistuivat kaavaratkaisun melukysymyksiin. ELY-keskus totesi, että meluntorjuntaan liittyen kaavassa ei ole kerrottu, mihin dB-arvoihin on päästävä. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että meluntorjuntaa ei voi siirtää kaavoituksesta myöhäisempään yksityiskohtaiseen suunnitteluun, vaan että kaavoitusvaiheessa on oltava varmuus siitä, onko suunniteltu maankäyttö mahdollista.

Kaavaa valmisteltaessa on tehty meluselvitys, jossa on kuvattu alueen olosuhteet ja mm. laivamelusta aiheutuvat erityisvaatimukset. Koska kyseessä on asuinrakennuksen osalta täysin uusi rakennusosa, melusuojaus on erilaisin teknisin ratkaisuin mahdollista ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa.

Kaava mahdollistaa asuntojen sijoittamisen tasolta noin +24 ylöspäin. Oleskeluparvekkeet on edellytetty lasitettavaksi ympäristömelun torjumiseksi. Lisäksi rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys tulee mitoittaa laivaliikenteen melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee meluselvityksellä osoittaa melutason ohjearvoihin (vanha alue) nähden riittävä meluntorjunta asuinrakennusten piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla sekä asuinhuoneistoissa ja opetustiloissa. Kaavamateriaali sisältää ohjeen kokonaisääneneristävyyden mitoittamisesta.

Ympäristölautakunta totesi, että melukysymykset voi ratkaista myös rakennuslupavaiheessa, koska alueen melunmuodostuksesta olevan tiedon perusteella asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivaliikenteen aiheuttama melu pysyy hyväksyttävällä tasolla.

Helsingin Satama katsoi lausunnossaan, että Bunkkerin kaavaratkaisun ei tulisi asettaa reunaehtoja satamatoiminnalle.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui Bunkkeri-hankkeeseen monipuolisesti. Siinä todettiin, että hankkeen etenemistä tulee jouduttaa.

Pelastuslautakunnan lausunnossa edellytettiin pelastussuunnitelmaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia muistutusten, kirjeiden eikä lausuntojen johdosta. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.5.2016 käsittelyn yhteydessä esittelijä muutti esitystään siten, että asemakaavakartalla YUA-korttelin 20811 rajaus tarkistetaan Bunkkerinkujan ja Hampurinkujan risteyksessä (korttelialueen luoteiskulma) suorakulmaisesta pyöristetyksi noudattamaan pohjakartalla näkyvää katosalueen reunaa. Muutos on tarpeen liikennesuunnitelman tarkoituksenmukaisuuden vuoksi. Muutosta vastaavat korjaukset on tehty kaava-asiakirjoihin.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset on pääosin esitetty Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa nro 11770 ja suunnittelu sekä rakennustyöt on jo osin toteutettu.

Kaava-alueen toteuttamiskustannuksia muodostuu edellä mainitun lisäksi Bunkkerinkujan katualueen ja Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta yhteensä noin 1–1,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n 17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva 16.2.2016
4	Tilastotiedot 17.5.2016
5	Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
6	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

1	Ilmakuva 16.2.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

	hyväksyminen
Helsingin Satama Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Liikuntalautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentamisyksikkö

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 562

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutoksen 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12173 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.05.2016 § 183

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, karttaruutu 671495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osaa korttelista 20262 sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä ja ettei tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin
- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Käsittely

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Muutan esitystä siten, että asemakaavakartalla YUA-korttelin 20811 rajaus tarkistetaan Bunkkerinkujan ja Hampurinkujan risteyksessä (korttelialueen luoteiskulma) suorakulmaisesta pyöristetyksi noudattamaan pohjakartalla näkyvää katosalueen reunaa. Muutos on tarpeen liikennesuunnitelman tarkoituksenmukaisuuden vuoksi. Muutosta vastaavat korjaukset tehdään kaava-asiakirjoihin.

16.02.2016 Ehdotuksen mukaan

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Jätkäsaaren talletusvarastoa Bunkkeria sekä naapurikortteleita, aiheutuu rakennusvirastolle Bunkkerinkujan sekä Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta kustannuksia arviolta 1 - 1,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kääntöympyrän rakentamiskustannuksia, eikä pilaantuneiden maiden aiheuttamia kustannuksia, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Muilta osin kaava-alueen kustannukset sisältyvät Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaan (11770).

26.04.2016 Poistettiin

19.02.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 168

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) koskevasta Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12173 (jäljempänä: ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan sataman käytössä aiemmin olleen vanhan talletusvarasto Bunkkerin kehittämisen mm. asuntokäyttöön. Kaavaehdotuksessa Bunkkerin tontille 20811/2 on osoitettu kokonaan uutta asuinkerrosalaa 20 500 k-m², joka vastaa yh-

teensä noin 500 asukasta ja 300 asuntoa myöhemmistä tarkentavista suunnitteluratkaisuista riippuen.

Edelleen kaavaehdotus mahdollistaa voimaan tullessaan korttelin 20810 eteläpuolelle sijoittuvan kokonaan uuden kapean kadun (Bunkkerinkuja) rakentamisen ja Tyynenmerenkadun varteen sijoittuvan pienen liikerakennusten korttelin (kortteli nro 20821) rakentamisen. Lisäksi kaavaehdotuksen mukaista peruskoulun tonttia 20822/1 on Bunkkerinkujan vuoksi jouduttu tarkistamaan, mutta tontin aluerajaukset ja kaavamääräykset noudattavat kaavaehdotuksessa silti yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja. Lisäksi jo rakennettuun kortteliin nro 20812 on tehty teknisiä muutoksia tontin vuokralaisen hakemuksen mukaisesti vastaamaan toteutunutta tilannetta ja Rionkatua korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella on levennetty mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaavaehdotuksen mukainen alue sijaitsee Länsisataman Jätkäsaaressa Helsingin Sataman Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue liittyy osittain jo rakennettuun Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 000 m². Toteutuessaan kaavaehdotus mahdollistaa noin 500 asukkaan, 300 asunnon ja 600 työpaikan toteutumisen Jätkäsaareen, mitä voidaan pitää kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltavana päämääränä. Lisäksi kaavaehdotus vahvistaa toteutuessaan merkittävällä tavalla Jätkäsaaren alueellista identiteettiä, kun se luo maankäytölliset edellytykset Bunkkerin rakennuksen kehittämiselle kokonaan uuteen käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaavakartta määräyksineen on liitteenä 1. Kaava-alueen havainnekuva puolestaan on liitteenä 2.

Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

Kaava-alueella korttelissa 20811 sijaitseva ns. Bunkkerin rakennus on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa.

Huomioita kaavaehdotuksesta

Kortteli 20811, YUA

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginvaltuuston päätökseen perustuen mainitusta korttelista toteutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää korttelissa sijaitsevalle Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkerin rakennukseen monipuolisen

tilakokonaisuuden ja toteuttaa rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Kiinteistölautakunta päätti osaltaan toteutuskilpailun ratkaisemisesta ja asian esittämisestä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kokouksessaan 7.4.2016.

Voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu rinnakkain toteutuskilpailun kanssa kaupunkisuunnitteluvirastossa nk. kumppanuuskaavoituksena, jotta kaavoitukselliset edellytykset kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi olisivat olemassa mahdollisimman pian toteutuskilpailun ratkettua. Toteutuskilpailun tarkoittama kortteli on kaavaehdotuksessa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä ”YUA”.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaehdotus mahdollistaa voimaantullessaan voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen. Neuvotellun ns. Bunkkerin tonttia 20811/2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on muun ohella, että laadittava kaavamuutos sisältää asuinrakennusoikeutta vähintään 20 000 k-m², liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13 000 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-m². Kaavaehdotus mahdollistaa mainittujen tilojen rakentamisen esisopimuksen edellyttämällä tavalla, mitä voidaan pitää perustavanlaatuisena po. tontin toteuttamisen edellytyksenä.

Kaavaehdotuksessa Bunkkerin pysäköinti on osittain kellarikerroksessa ja osittain kannen alla rakennuksen pohjoispuolella. Pihakannen päälle on sijoitettu osa asukkaiden pysäköintipaikoista, ja nämä noin 30 autopaikkaa voidaan kaavamääräysten mukaan varata myös liikuntatilojen käyttöön niiden aukioloaikoina. Lautakunta toteaa, että pysäköintiratkaisu vastaa voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettyä ratkaisua. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen ehtojen mukaan Bunkkerin tontilta on osoitettava 32 autopaikkaa kaupungille, ja po. autopaikat on kaavailtu osoitettavan juuri pihakannen päältä. Näin ollen asemakaavan määräykset tukevat tältä osin asiassa saavutettua neuvotteluratkaisua.

Kaavamääräysten mukaan mainitulla korttelialueella autopaikkojen lukumäärä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Edelleen kaavamääräyksissä todetaan, että jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Lautakunta toteaa, että mikäli hankkeen toteuttaja päätyy joltain osin yhteiskäyttöautojärjestelmän toteuttamiseen, lienee tarpeen, että asiasta otetaan riittävät maininnat

tontin toteuttamista koskeviin sopimuksiin järjestelyn pysyvyyden varmistamiseksi.

Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että neuvoteltujen toteutus- ja esisopimusten mukaisesti kaupunki saisi Bunkkerin tontista kauppahintaa noin 22,7 miljoonaa euroa. Kaavaehdotuksen toteutuminen edesauttaisi siten merkittävästi myös kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Tämän lisäksi kaupunki vapautuisi Bunkkerin laskennallisesta korjausvelasta, jonka on arvioitu olevan noin 35 miljoonaa euroa.

Kortteli 20821, KL

Kaavaehdotuksessa Tyynenmerenkadun varteen on osoitettu kokonaan uusi liikerakennusten korttelialue (20821) kaavamerkinnällä ”KL”. Kaavaselostuksessa todetaan, että mainitun korttelin tavoitteena on Jätkäsaaren palvelujen parantaminen mahdollistamalla kahden yksikerroksisen liiketilan rakentaminen. Kortteliin on mahdollista rakentaa yksikerroksisia myymälä-, kahvila- tai ravintolarakennuksia ja rakennusten katoille voidaan sijoittaa asiakasterassit. Kaavamääräysten mukaan korttelin tonteille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta toteaa, että po. kortteliin sijoittuvat KL-tontit 20821/1-2 tultaneen luovuttamaan kilpailulla lautakunnan ja/tai kiinteistötoimen myöhemmin määrittelemin ehdoin.

Kortteli 20822, YO

Kaavaehdotuksessa korttelin 20811 länsipuolelle sijoittuu kortteli 20822, jonka kaavamerkintä on ”YO” eli opetustoiminnan korttelialue. Mainittuun kortteliin on tarkoitus toteuttaa peruskoulu. Kaavaehdotus muuttaa toteutuessaan hieman tontin rajoja niin, että tontin pohjoisraja siirtyy hieman etelämmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä tontin pienenemistä. Mainitun tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus pysyvät kuitenkin kaavaehdotuksessa ennallaan ja koulurakennus toteutetaan kaupungin hankkeena käydyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisujen perusteella. Tässä esitetyt aluerajojen muutokset olivat tiedossa arkkitehtikilpailua järjestettäessä, joten lautakunnalla ei ole asiaan huomauttamista.

Kortteli 20812, KTY

Toimitilarakennusten kortteli 20812 kaavamerkinnällä ”KTY” sijoittuu korttelin 20811 itäpuolelle. Ko. korttelin rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2011 ja kaavaehdotuksen tarkoituksena on tältä osin päivittää tilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Korttelit 20808 ja 20811, LPA

Kaavaehdotuksessa Rionkatua LPA-tonttien 20808/5 ja 20811/4 välissä on levennetty 0,5 metriä etelämmäksi pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi. Kaavaehdotuksen muutos vastannee toteutunutta lopullista tilannetta. Po. LPA-tontit vuokrataan pitkäaikaisesti tontin 20808/3 käyttöön.

Maaperätiedot

Kaava-alueen maaperä on pilaantunut ja se kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Alueelle on vuonna 2009 myönnetty ympäristölupapäätös kortteleiden 20811, 20812 ja 20822 osalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto on jättänyt Bunkkerin eteläpuolella sijaitsevan kaatopaikan kunnostamisesta ympäristölupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle 16.3.2015.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon kaatopaikan rajaus ja liikerakennusten korttelialue 20821 (KL) on sijoitettu sen ulkopuolelle.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12173 edellä esitetyin perustein.

Lautakunta toteaa vielä, että kaavaehdotuksen voimaansaattamista tulisi mahdollisuuksien mukaan kiirehtiä, jotta purku- ja rakennustyöt erityisesti korttelissa 20811 päästäisiin aloittamaan mahdollisimman pikaisesti.

02.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.04.2016 § 54

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173:

Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

14.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Tiina Sandberg: Tiina Sandberg teki seuraavan vastaehdotuksen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu. Sandbergin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Tiina Sandberg antoi seuraavan eriävän mielipiteen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Petteri Huurre, osastopäällikkö, puhelin: 310 87791

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 49

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta (nro 12173):

Talletusvarasto Bunkkerista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lisä- ja muutosrakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita. Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 145

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Bunkkeri on viidennestä kerroksesta ylöspäin varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa umpikorttelin, jonka keskelle jää piha-alue. Melutilannetta ja äänitasoerovaatimuksia ei kuitenkaan ole asuinkerrosten suhteen arvioitu. Kaavaehdotus jättää riittävän meluntorjunnan osoittamisen piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla ja asuinhuoneistoissa rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräys ohjaa kuitenkin aiheellisesti kokonaisääneneristävyyden mitoittamiseen laivamelua vastaan sen erityispiirteet huomioiden.

Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa, jolloin tiedot myös mitoituksen perusteena olevasta melutilanteesta tulee olla saatavilla. Alueelta olevan meluselvitystiedon pohjalta voidaan kuitenkin olettaa, että asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla. Tästä syystä ja laivamelun erityispiirteiden vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä, että meluntorjunnan riittävyys varmistetaan vasta jatkosuunnitteluvaiheessa. Meluntorjunnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös sataman ympäristöluvan mukaiset ehdot mukaan lukien parvekkeet.

YO-kortteliin sijoittuvan koulun piha-alueella melutason ohjearvo ylittynee Tyynenmerenkadun liikenteen vuoksi. Kaavavaiheessa tulee varmistaa, että jatkosuunnittelussa edellytetään ohjearvon alittuminen piha-alueella.

Asemakaavaehdotuksessa on asianmukaisesti annettu määräys pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Opetustoiminnan korttelialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisesti liuottimilla pilaantuneeseen maaperään ja toisaalta korttelin 20821 alueella kaatopaikkakaasujen hallintaan.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa(nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja.
Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoiminnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen

myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaaressa kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualueen tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalin kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä vierailevat laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdettäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessakin tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiselle.

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämisohjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saadaan hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaaressa että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

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

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaaressa, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrokseen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa jou-

tua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

§ 183
Munkkiniemen korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12363, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6)

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen 17.11.2015 päivätyn ja 21.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12363 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
3	Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteineen, täydennetty 21.4.2016
4	Havainnekuva
5	Tehdyt muutokset
6	Tilastotiedot
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3

	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Sähköverkko Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset uusien pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentamiselle Huopalahdentien varteen tontin länsireunaan. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Tontin länsirajaa siirretään ja uudelleen linjataan liikennesuunnitelman mukaiseksi.

Lisäksi asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle. Osa puistosta liitetään tontteihin. Uusille muodostettaville tonteille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääosin maantasossa pihalla.

Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen (Läntinen vihersormi) ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä 17 240 k-m2 ja liiketilaa 400 k-m2. Uusia asukkaita suunnittelualueelle tulee yhteensä noin 400.

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin 30063/6 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 omistajan sekä tonttien 30120/1 ja 2 vuokraajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijoiden teettämien viitesuunnitelmien pohjalta.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Lisäksi se on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Huopalahdentien eteläosa on yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Rakuunantien tontti liittyy kaupunkikuvallisesti Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevat asuinkerrostalojen korttelit on pääosin suunniteltu 1950-luvulla. Suunnittelualueeseen rajautuvilla tonteilla osoitteissa Rakuunantie 15 ja 17 on 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Rakuunantien tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Tontilla kasvaa jonkin verran keskikokoisia lehtipuita ja tontin läpi on muodostunut polkuja ympäröiviltä tonteilta Huopalahdentien suuntaan.

Osoitteissa Luuvaniementie 2, 4 ja 6 sijaitsevat rakennukset liittyvät Niemenmäen aluekokonaisuuteen. Niemenmäen alue on rakentunut 1960-luvulla ajan arkkitehtuuritavoitteiden mukaisesti. Asemakaava perustuu metsälähiöideologiaan, jonka mukaisesti nappulamaiset piste- ja lamellitalot sijoittuvat maastoon ja maisemaan vapaasti. Luuvaniementien tonteilla sijaitsee neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja yksi viisikerroksinen lamellitalo. Pysäköinti on pääosin järjestetty maantasossa pihalla. Osa autopaikoista sijaitsee tontilla 2 olevassa erillisessä autotalli-lämpökeskusrakennuksessa sekä asuinrakennusten autotalleissa. Autopaikkoja on korttelissa yhteensä 123 kpl.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi katualuetta, Huopalahdentien liikennealuetta sekä pieni kaistale puistoaluetta Huopalahdentien länsipuolella.

Alueen länsipuolella kulkee vilkasliikenteinen Huopalahdentie ja luoteispuolella on Turunväylän risteysalue. Liikennemäärä Huopalahden-

tiellä on yhteensä noin 37 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä Huopalahdentien rinnakkaiskadulla on 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luuvaniementiellä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontilla osoitteessa Rakuunantie 19 on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m2, mikä vastaa tonttitehokkuutta e = 2,3. Pitkänomainen rakennusala on osoitettu Huopalahdentien puoleiseen tontin osaan. Kerrosluku on tontin eteläosassa viisi ja pohjoisosassa kuusi kerrosta. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut.

Luuvaniementie 2–6:ssa on voimassa asemakaava nro 5402 vuodelta 1963. Asemakaavassa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus on sidottu osoitettuihin rakennusaloihin. Rakennusaloista saa käyttää rakentamiseen 80 %. Tonttien laskennallisista rakennusaloista johdetut tonttitehokkuudet vastaavat likimäärin tonttitehokkuutta e = 1,0–1,3. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Tonteille on osoitettu laajat alueet, joilla puusto on säilytettävä luonnontilassa. Piha-alueiden säilytettävät ja istutettavat alueet eivät ole toteutuneet kauttaaltaan asemakaavan mukaisina paikoitustarpeen kasvun johdosta.

Rakuunantien ja Luuvaniementien tonttien väliin jäävällä puistoalueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1988 ja 1960. Alue on kaavoissa osoitettu puistoksi.

Asemakaavan muutosalueelle kuuluvalla liikennealueen osuudella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1960–1974.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 17.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.12.–18.1.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennusvirasto ja ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa esitettiin, että nyt lausunnolla olevassa asemakaavassa on muutettu voimassa olevissa asemakaavoissa olevaa maantien liikennealuetta katualueeksi. Liikennealueen muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen mielestä perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosehdotuksessa esitettyjä meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräyksiä tulee täydentää Luuvaniementien läntisimmän uudisrakennuksen osalta parvekkeen lasitusmääräyksellä.

Lisäksi todetaan Niemenmäen alueesta seuraavaa: Metsälähiöideologiaan perustuva lähiö, jonka kerrostalot ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun betonielementtirakennuksia, on sinänsä arvo. Asemakaavaehdotuksessa ei käy ilmi, miksi alueella ja arkkitehti Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtuurilla ei ole katsottu olevan suojelutavoitteita. ELY-keskus katsoo, että ehdotusta tulee täydentää tältä osin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Helen Oy ja rakennusvalvontavirasto ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet". Kaavaselostusta on täydennetty korttelialuetta 30120 koskevan tekstin sekä "Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" ja "Käsittelyvaiheet" lukujen osalta.

Kaavakarttaan on lisätty parvekelasitusta koskeva määräys sekä tehty teknisluonteisia korjauksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet".

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa. Hinnat eivät sisällä vesihuollon ja johtosiirtojen kustannuksia.

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt kaupunkisuunnittelulautakunnan esitykseen edellä mainittuja vähäisiä muutoksia. Kaavaehdotukseen 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.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Asiaa koskeva maankäyttösopimus ja esisopimus ovat tämän asemakaava-asian oheismateriaalina. Kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttää sopimuksen allekirjoittamista.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
3	Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteineen, täydennetty 21.4.2016
4	Havainnekuva
5	Tehdyt muutokset
6	Tilastotiedot
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

1	Maankäyttösopimus ja esisopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Sähköverkko Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 533

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen 17.11.2015 päivätyn ja 21.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12363 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.4.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_17

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 17.11.2015 päivättyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotusta nro 12363. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen 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.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen sisältö

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset uusien pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentamiselle Huopalahdentien varteen tontin länsireunaan. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaisiin

tiloihin. Tontin länsirajaa siirretään ja uudelleen linjataan liikennesuunnitelman mukaiseksi.

Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle. Osa puistosta liitetään tontteihin. Uusille muodostettaville tonteille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääosin maantasossa pihalla.

Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen (Läntinen vihersormi) ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä 17 240 k-m2 ja liiketilaa 400 k-m2.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin 30063/6 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 omistajan sekä tonttien 30120/1 ja 2 vuokraajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijoiden teettämien viitesuunnitelmien pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavatyössä huomioon.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Huopalahdentien eteläosa on yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Rakuunantien tontti liittyy kaupunkikuvallisesti Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevat asuinkerrostalojen korttelit on pääosin suunniteltu 1950-luvulla. Suunnittelualueeseen rajautuvilla tonteilla osoitteissa Rakuunantie 15 ja 17 on 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Rakuunantien tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Tontilla kasvaa jonkin verran keskikokoisia lehtipuita ja tontin läpi

on muodostunut polkuja ympäröiviltä tonteilta Huopalahdentien suuntaan.

Osoitteissa Luuvaniementie 2, 4 ja 6 sijaitsevat rakennukset liittyvät Niemenmäen aluekokonaisuuteen. Niemenmäen alue on rakentunut 1960-luvulla ajan arkkitehtuuritavoitteiden mukaisesti. Asemakaava perustuu metsälähiöideologiaan, jonka mukaisesti nappulamaiset piste- ja lamellitalot sijoittuvat maastoon ja maisemaan vapaasti. Luuvaniementien tonteilla sijaitsee neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja yksi viisikerroksinen lamellitalo. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkan suunnittelemia ja ne ovat valmistuneet vuosina 1968–1970 Helsingin Yliopistollisen Keskussairaalan työntekijöiden työsuhdeasunnoiksi. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun vaaleita betonielementtirakennuksia. Rakennusten väliin jäävät piha-alueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Pysäköinti on pääosin järjestetty maantasossa pihalla. Osa autopaikoista sijaitsee tontilla 2 olevassa erillisessä autotalli-lämpökeskusrakennuksessa sekä asuinrakennusten autotalleissa. Autopaikkoja on korttelissa yhteensä 123 kpl. Rakennuskokonaisuuteen kuuluu autotalli-lämpökeskusrakennuksen poistuneeseen lämmitysjärjestelmään liittyvä piippu.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi katualuetta, Huopalahdentien liikennealuetta sekä pieni kaistale puistoaluetta Huopalahdentien länsipuolella.

Alueen länsipuolella kulkee vilkasliikenteinen Huopalahdentie ja Luoteispuolella on Turunväylän risteysalue. Liikennemäärä Huopalahdentiellä on yhteensä noin 37 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä Huopalahdenkadun rinnakkaiskadulla on 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luuvaniementiellä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontilla osoitteessa Rakuunantie 19 on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m2, mikä vastaa tonttitehokkuutta e = 2,3. Pitkänomainen rakennusala on osoitettu Huopalahdentien puoleiseen tontin osaan. Kerrosluku on tontin eteläosassa viisi ja pohjoisosassa kuusi kerrosta. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut.

Luuvaniementie 2–6:ssa on voimassa asemakaava nro 5402 vuodelta 1963. Asemakaavassa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus on sidottu osoitettuihin rakennusaloihin. Rakennusaloista saa käyttää rakentamiseen 80 %. Tonttien laskennallisista rakennusaloista johdetut tonttitehokkuudet vastaavat likimäärin tonttitehokkuutta e = 1,0–1,3. Rakennusten suurin

sallittu kerrosluku on kahdeksan. Tonteille on osoitettu laajat alueet, joilla puusto on säilytettävä luonnontilassa. Piha-alueiden säilytettävät ja istutettavat alueet eivät ole toteutuneet kauttaaltaan asemakaavan mukaisina paikoitustarpeen kasvun johdosta.

Rakuunantien ja Luuvaniementien tonttien väliin jäävällä puistoalueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1988 ja 1960. Alue on kaavoissa osoitettu puistoksi.

Asemakaavan muutosalueelle kuuluvalla liikennealueen osuudella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1960–1974.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 17.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.12.–18.1.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa esitettiin, että nyt lausunnolla olevassa asemakaavassa on muutettu voimassa olevissa asemakaavoissa olevaa maantien liikennealuetta katualueeksi. Liikennealueen muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen mielestä perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosehdotuksessa esitettyjä meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräyksiä tulee täydentää Luuvaniementien läntisimmän uudisrakennuksen osalta parvekkeen lasitusmääräyksellä.

Lisäksi todetaan Niemenmäen alueesta seuraavaa: Metsälähiöideologiaan perustuva lähiö, jonka kerrostalot ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun betonielementtirakennuksia, on sinänsä arvo. Asemakaavaehdotuksessa ei käy ilmi, miksi alueella ja arkkitehti Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtuurilla ei ole katsottu olevan suojelutavoitteita. ELY-keskus katsoo, että ehdotusta tulee täydentää tältä osin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet". Kaavaselostusta on täydennetty korttelialuetta 30120 koskevan tekstin sekä "Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" ja "Käsittelyvaiheet" lukujen osalta.

Kaavakarttaan on lisätty parvekelasitusmääräys sekä tehty teknisluonteisia korjauksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet".

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa. Hinnat eivät sisällä vesihuollon ja johtosiirtojen kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 56

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kiinteistökartta 87/676 493, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363 seuraavan lausunnon:

Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontit 30063/6 ja 30120/3 ovat yksityisomistuksessa. Tontin 30063/6 omistaa Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS).

Kaupunki omistaa kaava-alueen katu-, puisto- ja liikennelueet sekä asuintontit 30120/1 - 2, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (HUS) 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Muutoksessa on osoitettu asuntojen täydennysrakentamista Munkkiniemen ja Niemenmäen alueelle yhteensä 17 240 k-m². Pääosa uudesta asuinrakennusoikeudesta sijoittuu yksityisen omistamalle maalle.

Muutoksen mukaan yksityisen omistamasta rakentamattomasta toimistotontista 30063/6 (5 094 m²) sekä kaupungin omistamasta liikennealueen osasta (42 m²) muodostetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 30063/7 (AK). Tontille on muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m² sekä liiketilaa 400 k-m².

Niemenmäen puolella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelin 30120 tontteja on muutoksessa laajennettu puistoon ja kortteliin on osoitettu

kaksi uutta rakennusalaa, joihin kumpaankin on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 750 k-m².

Asuinkortteleiden väliin jäävälle puistoalueelle on osoitettu uusi virkistysreitti. Liikennealue sekä pieni kaistale puistoa muutetaan katualueeksi.

Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken.

Myös tonttien 30120/1 - 2 vuokrasopimuksia tullaan muuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Sekä aluejärjestelyt että muutokset vuokrasopimuksiin tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30063/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimussopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa asemakaavan muutoshakemuksesta nro 12363, 4.2.2016 mennessä.

Asemakaavan muutoksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkäyttöön ja mahdollistetaan pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentaminen Huopalahdentien varteen. Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle.

Luuvaniementien tonttien laajennus pienentää nykyistä viheraluetta noin 2150 m2. Lisäksi Huopalahdentien varressa nykyistä viheraluetta muutetaan katualueeksi 163 m2. Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa.

Rakennusvirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Rakennusvirasto 11.5.2015

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtä-

vänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue sijoittuu Munkkiniemessä pääosin Luuvaniementien, Huopalahdentien ja Rakuunantien sekä Tilkanniityn rajaamalle alueelle. Kyseisellä kohdalla Huopalahdentien varren osuus on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 30063/6 etelälaidassa sijaitsee vain kaksi matalaa autotallirakennusta. Kaava-alueen Luuvaniementien varrelle sijoittuvalla osuudella on neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntojen täydennysrakentamisen edistäminen Munkkiniemessä ja Niemenmäessä olemassa olevia asuinkerrostalojen kortteleita täydentämällä. Kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksella tavoitellaan ratkaisua, jossa Huopalahdentien varren rakentaminen jatkuu eheänä pohjoiseen ja Turunväylälle syntyy arkkitehtoninen pääte. Niemenmäen täydennysrakentamisessa uudisrakennukset pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakenteeseen alueen luonnetta kunnioittaen. Muutoksen tavoitteena on myös parantaa virkistysyhteyksiä Pikku Huopalahden ja Munkkivuoren välillä.

Suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta liittyy kahteen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Rakuunantien tontin naapurustossa, osoitteessa Rakuunantie 15 ja 17 sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Itse tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Kaupunkikuvallisesti tämä kortteli 30063 liittyy Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Tontin eteläpuolelta alkaa Huopalahdentietä reunustava ja sen molemmin puolin levittyvä, pääosin 1930-1950-luvulla rakennettujen kerrostalokortteleiden kokonaisuus. Kyseisellä alueella on löydettävissä Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaiset korttelimuodot. Munkkiniemen puistotieltä Ulvilantielle asti eli myös suunnittelualueen kohdalla Huopalahdentie itsessään edustaa Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaista katulinjausta. Edellä mainitut kokonaisuudet on alueina arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006).

Niemenmäen aluekokonaisuuteen kuuluvat Luuvaniementie 2, 4 ja 6 muodostavat neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuuden. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkka suunnittelemia ja valmistuneet vuosina 1968-1970 Helsingin Yliopis-

tollisen Keskussairaalan työntekijöiden asuintaloiksi. Rakennusten päädyt olivat alun perin Siporex-elementtipintaisia ja pidemmissä julkisivuissa vuorottelivat valkeaksi maalatut betoninauhat ja puusäleikköjen rytmittämät ikkunanauhat. Rakennuksissa on tehty 1980-luvulla korjauksia, joissa alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja rakennusosia on uusittu ja muutettu. Perushahmoltaan ja väritykseltään rakennukset ovat kuitenkin säilyneet. Eri tonteilla sijaitsevat rakennukset muodostavat eheän ja yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennusten väliin jäävät piha-alueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Edellä mainitussa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa myös näiden rakennusten muodostama kokonaisuus on arvotettu, ei yksittäisinä rakennuksina, vaan nimenomaan kokonaisuutena.

Kaupunginmuseo on 11.5.2015 antanut lausuntonsa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, johon liittyi myös viitesuunnitelmia. Lisäksi kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutokseen liittyviin kaupungin hallintokuntien välisiin neuvotteluihin. Näissä yhteyksissä kaupunginmuseo on pitänyt suunnittelualueen täydennysrakentamista mahdollisena, kunhan asemakaavalla asetetaan uusien rakennusten sijoittelulle ja ilmeelle riittävät reunaehdot. Korttelin 30063 osalla Huopalahdentien varren nykyisen, asemakaavahistoriallisesti merkittävän ja arkkitehtuuriltaan melko yhtenäisen rakennetun kokonaisuuden tulee olla suunnittelua ohjaava teema. Kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä myös sitä, ettei uutta asemakaavaa tehdä vain esillä olleen viitesuunnitelman mukaiselle ratkaisulle ja lukita uudisrakennusten kattomuotoa viitesuunnitelman mukaiseksi määräämällä kaavassa tarkoin sen mukaiset kattokorot rakennuksille. Tulevan asemakaavan tulee antaa mahdollisuus suunnitella ja täsmentää rakennusten ulkoasua myös varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa. Luuvaniementie 2-6:n kokonaisuuden osalla kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että uudisrakennukset noudattaisivat olemassa olevien rakennusten vähäeleistä ja hillittyä arkkitehtuuria. Myös pihoja ja ympäristöä koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta alkuperäisen asemakaavan tavoitteet rakennusten ja luonnon välisestä yhteydestä pihojen luonnontilaisen puuston välityksellä metsäiseen ympäristöön saataisiin jatkossa paremmin toteutumaan. Olemassa oleville rakennuksille ei kaupunginmuseo ole esittänyt varsinaisia suojelumerkintöjä ja –määräyksiä, vain olemassa olevien rakennusten mukaisia rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Tällä on pyritty ohjaamaan omistajia Niemenmäen alueeseen kuuluvan 1960- luvun arkkitehtuuria ja kaavallisia periaatteita edustavan rakennuskokonaisuuden säilyttämiseen.

Esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä oleva, voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi määritelty tontti 30063/7 esi-

tetään muutettavaksi Asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille on merkitty rakennusalat kahdelle 7–9-kerroksiselle asuinrakennukselle, siten että korkein rakennusmassa sijoittuisi tontin pohjoispäähän Turunväylän päätteeksi. Olemassa olevat autotallit purettaisiin. Uudisrakennusten sovittamiseksi Huopalahdentien varren rakennettuun kokonaisuuteen on esitetty määräyksiä, joiden mukaan Rakuunantien varren uudisrakennuksen räystäslinja tulee sovittaa sen eteläpuolella olevan rakennuksen räystäslinjan kanssa. Uudisrakennusten julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä ja paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja. Rakennusten räystäslinjalle ei ole määrätty korkoja.

Niemenmäen puoleista asuinkerrostalojen korttelialuetta on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle ja kortteliin on merkitty kaksi uutta rakennusalaa kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille. Tontilla 30120/2 olemassa oleva lämpökeskus/autokatos on mahdollista korvata uudella kaksitasoisella autosuojarakennuksella. Asuinkortteleiden väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan esitetään uutta virkistysreittiä. Olemassa oleville asuintaloille on määritelty melko tarkkaan nykyisen mukaiset rakennusalat, noin 1,5 % nykytilannetta suuremmat rakennusoikeudet ja julkisivulinjan ja räystään leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat. Uudisrakennuksille on esitetty määräystä, jonka mukaan niiden julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia paikalla muurattuja, slammattuja tai rapattuja. Myös niiden suurin sallittu kerrosluku on sovitettu olemassa olevaan kokonaisuuteen. Tonteille, niiden puiston puoleisille vyöhykkeille on esitetty määräys, jonka mukaan alue tulee istuttaa puin ja pensain. Kaikkia kaava-alueen asuinkerrostalojen korttelialueita koskisi myös määräys, jonka mukaan rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään sopeutua ympäristöönsä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämät tavoitteet niin kaava-alueen Rakuunantien kuin Luuvaniementien korttelikokonaisuuden uudisrakentamisen sopeuttamiseksi olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kaupunkitiloihin on riittävällä tavalla otettu huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Munkkiniemen korttelin 30063 tonttia 6 ja korttelia 30120 ja niihin liittyviä puisto-, katu- ja liikennealueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.5.2015

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 6

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon Munkkiniemen Rakuunantie 19 ja Luuvaniementien 2, 4 ja 6 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Kari Virtanen

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 12.01.2016 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.11.2015 § 342

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv 0740_17, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6, karttaruutu 676492-94

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 17.11.2015 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 hyväksymistä

- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot

- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 19.08.2015 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli nimettömästä viheralueesta Niemenmäessä ja päätti esittää sille asemakaavaan nimeä

Niemenmäenpuisto–Näshöjdsparken

Perustelu: Liitynnäinen; Niemenmäen osa-alueen mukaan. Nimi on ollut aiemmin epävirallisessa käytössä.

Tiedoksi valmistelijalle.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

§ 184
Munkkiniemen korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12383, Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo)

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12383 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva, 18.11.2015
4	Tilastotiedot, 10.5.2016
5	Tehdyt muutokset
6	Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja 10.5.2016
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3

	Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Säteilyturvakeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ns. Pohjola-talon tonttia ja sen viereisiä puistoalueita. Alue sijaitsee Munkkiniemessä Lapinmäentien ja Huopalahdentien koilliskulmassa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Pohjola-talon osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen tontille. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen arvokkaimmat osat, A-torni jalustoineen ja kirjapainosalirakennus, suojellaan samoin kuin merkittävimmät piha-alueet. Matalammat rakennuksen osat ja ns. B-torni puretaan. Tontille rakennetaan seitsemän uutta 8–16-kerroksista tornimaista asuinkerrostaloa ja Huopalahdentien varteen kaksi torneja yhdistävää nelikerroksista lamellitaloa. Huopalahdentien varren yhtenäisellä rakentamisella suojataan korttelin sisäosia liikennemelulta. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen myötä syntyvän uuden asuin- ja työpaikkakokonaisuuden toimivuus ja toteutuksen laadukkuus.

Säilyvissä osissa rakennusta (20 700 k-m²) sallitaan monia eri käyttötarkoituksia. Uudisrakentaminen on asumista (42 070 k-m²). Tontilla on lisäksi mittavat kellaritilat, joihin on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 4 500 k-m² kaavakarttaan merkityn rakennusoi-

keuden lisäksi. Kaikki autopaikat ja asumista palvelevat tilat, kuten varastot ja yhteistilat sijoitetaan kellaritiloihin. Tontille osoitetusta kerrosalasta 2 000 k-m² on mahdollista osoittaa myymäläkäyttöön ja siitä enintään 800 k-m² voi olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Katujen varteen vaaditaan rakennettavaksi vähintään 600 k-m² liiketilaa. Kansipihatasolle on mahdollista sijoittaa päiväkoti tai muuta sosiaalitointa palvelevaa tilaa 1 300 k-m². Nykyiseen noin 3 ha:n tonttiin liitetään 314 m² viereisestä Kangaspellon puistoalueesta.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 69 400 k-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 2,26. Uusia asukkaita rakentamisen myötä tulee noin 900.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutus (1 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat pikaraitiotien varaukseen, kaavakartan ääneneristyvaatimuksen tarkentamiseen, ilmanlaadun huomioon ottamiseen, johtokujien merkitsemiseen sekä vesijohtojen sijoituksen sallimiseen viereiselle tontille. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavalla muutetaan moottoritiemäisiä ympäristöjä kaupunkimaiseksi, edistetään täydennysrakentamista ja edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pohjolan tontin ja kiinteistön omistaa Pohj Landlord (Finland) LLC c/o W.P. Carey Inc. Kaavan valmistelussa on ollut mukana kiinteistön omistajan edustajana SRV Yhtiöt Oyj.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 430 k-m². Nykyisen rakennuksen korkein osa on 11-kerroksinen. Maan alla tiloja on neljässä kerroksessa. Rakennuskokonaisuuden ko-

konaispinta-ala on noin 95 000 k-m². Tontilla on noin 700 autopaikkaa. Puistoalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986.

Huopalahdentien ja Lapinmäentien koilliskulmauksessa sijaitseva Pohjola-talon tontti on katu- ja puistoalueiden rajaama. Alue on rakennettu 1960-luvun autokaupunki-ihanteiden mukaan jonkin verran irralleen muusta kaupunkirakenteesta. Huopalahdentien länsipuolella sijaitsee Munkkivuoren 1950-luvun asuinalue ja Munkkivuoren ostoskeskus, jonne alueen palvelut ovat keskittyneet. Lapinmäentien eteläpuolella on Niemenmäen 1960-luvun metsälähiömäinen asuinalue. Kangaspellonpuiston itäpuolella on hyvin yhtenäisesti rakennettu ns. Kultareunan alue, jonka rakennukset ovat aikanaan toimineet Vakuutusyhtiö Pohjolan työsuhdeasuntoina. Kangaspellon puistoalue on avointa maisemaa, jonka halki kulkee voimalinja. Puisto on osa läntistä vihersormea. Lähistöllä Talin liikuntapuistossa on paljon monipuolisia virkistys- ja liikuntapalveluita.

Viereiselle Kultareunan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalle aluekokonaisuudelle on laadittu suojelupainotteinen kaava, joka ei ole vielä lainvoimainen. Alueella ei ole suojeltuja luonnonmuistomerkkejä eikä suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

Vilkkaasti liikennöidyt Lapinmäentie ja Huopalahdentie aiheuttavat alueelle ympäristöhäiriöitä - melua ja ilman epäpuhtauksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 8.12.2015 päivätyn kaavaehdotuksen hyväksymistä 15.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa todettiin asemakaavan muutoksen olevan erittäin tervetullut Munkinseudulle.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Säteilyturvakeskus (STUK),

kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että suojeltua piha-aluetta koskeva kaavaselite tulee lisätä kaavakarttaan ja että ulko-oleskelualueiden äänitason ohjearvot kirjoitetaan auki kaavakarttaan. Huopalahdentien läheisyyteen tulevien asuinkerrostalojen julkisivuille tulisi sallia vain viherhuoneet, ei parvekkeita. Kaikille huoneistoille tulisi pyrkiä varmistamaan tuuletusmahdollisuus, jossa piha-alueen melun ohjearvovaatimukset toteutuvat. Huopalahdentien varren talojen ensimmäisissä kerroksissa ei saa olla asuntoja ja päiväkoti tulee sijoittaa siten, että ilmanlaadun ohjearvot alittuvat selvästi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnossa esitettiin tarkennuksia kaavan vesihuoltoverkostoja koskeviin merkintöihin ja määräyksiin. Pelastuslautakunnan lausunnossa muistutettiin mahdollisten kaksikerroksisten asuntojen poistumistietarpeista. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnossa vaadittiin varmistamaan pikaraitiotien ja muiden liikennemuotojen sopiminen Huopalahdentien katualueelle.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä asemakaavaan lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten osalta.

Lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

C-korttelin alueella kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Hanke vastaa tarvittavista yleisten alueiden kustannuksista niiltä osin, kun ne aiheutuvat hankkeen toteuttamisesta.

Asemakaavan muutosalueella VP-alueelle on suunniteltu muutoksia olemassa olevaan alikulkuun. Alikulun muutoksesta tarvittavine johtosiirtoineen aiheutuu kustannuksia arviolta 1 280 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Alikulun muutoksesta aiheutuvien kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Lapinmäentien katumuutoksista ja Kangaspellon puiston muutoksista aiheutuu rakennusviraston arvion mukaan rakennusvirastolle kustannuksia arviolta noin 600 000 euroa. Kustannusarvio saattaa tarkentua, kun neuvottelut kustannusjaosta on käyty.

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt kaupunkisuunnittelulautakunnan esitykseen edellä mainittuja vähäisiä muutoksia. Kaavaehdotukseen 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.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Asiaa koskeva maankäyttösopimus ja esisopimus ovat tämän asemakaava-asian oheismateriaalina. Kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttää sopimuksen allekirjoittamista.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva, 18.11.2015
4	Tilastotiedot, 10.5.2016
5	Tehdyt muutokset
6	Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja 10.5.2016
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Pohj Landlord

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Säteilyturvakeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 532

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12383 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 165

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavaehdotuksen nro 12383 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp 2 asian Vp 2 jälkeen.

15.12.2015 Ehdotuksen mukaan

08.12.2015 Pöydälle

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

20.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 15.03.2016 § 38

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Munkkivuoren (30. ko) Lapinmäentie 1:n, ns. Pohjola -talon asemakaavan muutoksesta nro 12383:

Asemakaavassa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, ettei kaksikerroksisia asuntoja sijoiteta alueelle kaavoitettujen korkeimpien rakennusten (yli 8 krs.) ylimpiin osiin.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 84

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lapinmäentie 1

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12383 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalueen tontin omistaa Pohj Landlord (Finland) LLC. Kaupunki omistaa puistoalueet.

Kaavoitustyö on käynnistynyt tontinomistajan hakemuksesta ja asemakaavan muutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Muutos perustuu järjestetyn arkkitehtikutsukilpailun voittaneeseen suunnitelmaan ja siitä edelleen kehiteltyyn suunnitteluratkaisuun.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta ja pihasta suojellaan.

Muutoksessa nykyinen toimistorakennusten korttelialueen tontti 30127/2 (ALT) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeseen kuuluvaksi (C). Merkintä sallii sekä asumista että liike-, toimisto- ja toimitiloja. Tontista sekä puistoalueen osista muodostetaan kahdeksan erillistä tonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 69 400 k-m². Rakennusoikeudesta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 41 600 k-m², liike-, toimisto-, toimitilaa 26 500 k-m² ja sosiaalitoimen ja terveydenhuoltotilaa 1 300 k-m².

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja tontinomistajan kesken.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30127/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 23.02.2016 § 14

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antaa seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä ja tontin lisärakentamista tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin rakennuksesta rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit Mustonen Oy, 2013). Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuodenvaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista asuinkerrostaloa. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta.

Pohjolan entinen pääkonttori valmistui Lapinmäentielle vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektiarkkitehtina toimi Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin vuonna 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuuttila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan (B-torni) alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liitty-

män Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet, ensimmäisen rakennusvaiheen kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty kaavassa suojelumerkinnällä sr-1 tarkoin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Asemakaavaehdotuksessa myös piha-alue A-tornin edustalla on merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnät ovat kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan hyvin kattavat. Oleellista onkin jatkosuunnittelussa se, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaehdotuksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötapojen kanssa. A-tornin käyttötarkoituksista on kaavalla kielletty hotelli- ja palveluasuminen. Lisäksi uusi asuinrakentaminen tulee väistämättä muuttamaan A-tornin dominanssia ympäristössään.

Kaupunginmuseon edustaja on ollut mukana asemakaavatyössä rakennussuojelun osalta ja museota on kuultu kattavasti kaavatyön yhteydessä. Museon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 23.02.2016 § 83

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Asemakaavan muutos tiivistää huomattavasti alueen kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan muutosalueella VP-alueelle on suunniteltu muutoksia olemassa olevaan ja kiinteistöön kuuluvaan siltaan (alikulkuun), joka toimii kiinteistön tonttiliittymänä. Sillan muutoksesta tarvittavine johtosiirtoineen aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 1 280 000 euroa. Sillan muutoksesta aiheutuvien kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Nykyisen tonttiliittymänä toimivan ja kiinteistöön kuuluvan sillan purkutyö tulee osoittaa kiinteistön vastuulle. Kangaspellon puistoon rakennettavien pelastusreittien ja -paikkojen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta vastaa kustannuksellaan kiinteistö. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Lapinmäentien katumuutoksista ja Kangaspellon puiston muutoksista aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia arviolta noin 600 000 euroa. Kustannusarvio saattaa tarkentua kun neuvottelut kustannusjaosta on käyty.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12383 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 69

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ympäristökeskuksen kannanotoissa ja kaa-

vayhteistyössä esiin nostamat teemat ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä liikenteen haittoihin liittyen. On hyvä, että kaavaehdotuksesta päädytty pyytämään lausunto Säteilyturvakeskukselta, Kangaspellon puistoalueen kulkevan voimajohdon vuoksi.

Tontin länsireuna on parvekkeiden sijoittamiselle ja asuntojen avautumiselle ilmansuunnallisesti otollinen, mutta liikenteen haittojen vuoksi haasteellinen. Tornien syvärunkoisuuden vuoksi asuntoja ei voida avata sekä länsi- että itäsuuntaan. Huopalahdentien ja Lapinmäentien liikenteestä asumiselle aiheutuvat haitat on kuitenkin kyetty ratkaisemaan tyydyttävällä tavalla. Kaavahankkeen aikana on positiivisella tavalla haettu uudenlaisia ratkaisuja haittojen torjumiseksi. Hankkeen toimesta on esitetty parvekeratkaisu, jolla parvekkeiden äänitaso ja ilmanlaatu saadaan asumisen kannalta hyväksyttävälle tasolle. Kaavamääräyksen mukaan tällainen melutason ohjearvot alittava parveke tai viherhuone tulee olla jokaisessa asunnossa. Parvekeratkaisu suojaa sen taakse jääviä asuinhuoneita melulta. Torniratkaisusta johtuen iso osa asunnoista avautuu vain voimakkaan melun suuntaan. Tämän vuoksi kaavan sallimat ns. pistäytymisparvekkeet olisi suositeltavaa lasittaa tavanomaisilla avattavilla laseilla etenkin Huopalahdentietä lähinnä sijaitsevissa torneissa.

Kaavamuutos säilyttää ison osan rakennuskokonaisuudesta ja mahdollistaa monia eri käyttötarkoituksia. Säilyvien rakennusosien osalta tulee varmistaa, ettei rakenteista aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyyshaittaa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 23.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Osoitteessa Lapinmäentie 1 olevalle vakuutusyhtiö Pohjolan entisen pääkonttorin tontille on valmisteilla asemakaavan muutos. Rakennuksen kaupunkikuvassa näkyvin osa ns. A-torni suojellaan, samoin tontin aukiomaiset tilat Lapinmäentien ja Huopalahdentien kulmauksessa sekä pääsisäänkäynnissä. Tontille on suunnitteilla mm. seitsemän uutta

tornimaista asuinkerrostaloa. Uutta asuntorakentamista tontille on tulossa yhteensä noin 45 000 kam2 ja asukkaita arviolta 900.

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja edelleen kehittyvän suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaavan muutosehdotus loppuvuodesta 2015.

Kohteena oleva alue sijoittuu perusopetusalueelle A3 LÄNSI-POHJOINEN, läntiseen suurpiiriin, Haagan peruskoulun, Munkkivuoren ala-asteen koulun ja Pikku-Huopalahden ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueiden yhtymäkohtaan.

Vuonna 2014 opetusvirasto on antanut lausunnon Pikku-Huopalahden pohjoisosaan Mannerheimintien ja Vihdintie kulmaukseen valmistelussa olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Tuolloin opetusvirasto totesi että kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella.

Nyt opetusvirasto toteaa, että Pohjolan alueen kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella tarkastellen yhdessä lähimpiä ala-asteen oppilaaksiottoalueita.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Munkkivuoren (30.ko), korttelin 30127 tontti 2 asemakaavan muutoksesta 5.6.2015 mennessä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Tontin länsireunan asuinrakennusten tarvitsema pelastustie sijoitetaan Kangaspellon puistoalueelle. Hanke vastaa tarvittavien pelastusteiden ja muiden yleisten alueiden muutosten suunnittelusta ja rakentamises-

ta. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6.2.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.5.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.4.2015

Kaupunginmuseo on tutustunut osoitteessa Lapinmäentie 1 sijaitsevaa entistä Pohjola Oy:n pääkonttoria koskevaan asemakaavan muutosluonnokseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä kaavassa tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin Arkkitehdit Mustonen Oy:llä rakennuksen rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit mustonen oy, 2013).

Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden vaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista rakennusta. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta (uusin suunnitelma päivätty 5.5.2015). Suunnitelmassa tontille sijoitetaan seitsemän uutta asuinkerrostaloa ja tontin länsipuolelle, Huopalahdentien varteen lisäksi kaksi matalampaa rakennusosaa tornien väliin. Tornien suunnitellut korkeudet ovat kaksi 8-kerroksista, yksi 9-kerroksinen, 13-, 14- ja 16-

kerroksiset. Pohjolan A-torni on 11-kerroksinen. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arviolta noin 43000–44000 k-m2. Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään uusi käyttötarkoitus, on noin 25 000 k-m2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=2,4.

Pohjolan talo valmistui vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektia veti arkkitehti Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuuttila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liittymän Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutosluonnoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty sr-1-suojelumerkinnällä ja kattavin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Arvokkaiksi sisätiloiksi on määritelty 1. kerroksen pääsisäänkäyntiaula ja keskushalli, hissitornit graniittiverhouksineen ja kaideseinien profilointeineen, kaksoispalkkirakenteet, toimistotilojen sekundääripalkkirakenteet, valokatteinen sisäkäytävä ja nk. seurusteluaula kolmikupuisine kattoikkunoineen, entinen henkilökunnan ruokasali puistoon avautuvine lasiseinineen ja sisäkattorakenteineen, suuri auditorio, entinen kirjapainosali kattoikkuna- ja palkkirakenteineen sekä osin maanalaisen 01 kerroksen henkilökunnan sisäänkäyntiaula portaineen, poislukien myöhemmin rakennetut neuvottelutilat. Arvokas sisätila on myös edustuskerroksen (10 krs.) saunaosasto. Vähintään yhdessä A-tornin kerroksessa tulee säilyttää alkuperäiset tilaa jakavat väliseinät ja avoimuus tornin korkeaan keskustilaan. Asemakaavaluonnoksessa on myös piha-alue A-tornin edustalla merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnät ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin kattavat, mutta oleellista on, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaluonnoksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötapojen kanssa.

12.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

§ 185
Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti käsitellä tämän asian kokouksen viimeisenä asiana.

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan käsittelyjärjestyksen:

Asiassa käydään ensin keskustelu. Mahdolliset muutosehdotukset ja toivomusponsiehdotukset on tehtävä ja niitä on kannatettava keskustelun aikana. Kun keskustelu on julistettu päättyneeksi, pannaan asia pöydälle kaupunginvaltuuston seuraavaan kokoukseen äänestysten toimittamista varten.

Käsittelyjärjestys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja ilmoitti, että asian käsittelyä jatketaan käsittelyjärjestyksen mukaisesti 22.6.2016.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana (AM-ohjelma) 2016 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

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

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuostooikeuteen.

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

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon

ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitus-muotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

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

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

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

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

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

Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perhe-asuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Esittelijän perustelut

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

Ehdotus AM-ohjelmaksi 2016 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden päämäärät ja tavoitteet sekä niiden perustelut. Ohjelma on laadittu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla yhteistyössä keskeisten hallintokuntien edustajista muodostetun AM-ohjelmasihteeristön kanssa.

Edellinen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Kotikaupunkina Helsinki 2012, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.9.2012. AM-ohjelma 2016 on päivitetty versio Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta. Päämäärät ovat säilyneet ennallaan ja tavoitteita on muutettu vain tarpeellisilta osin.

Edellisen ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportti 2015 oli samalla arvio koko kuluneesta ohjelmakaudesta. Seurantaraportin valtuustokäsittely kevätkaudella 2015 toimi samalla uuden ohjelman lähetekeskusteluna. Valtuustokäsittelyn yhteydessä hyväksyttiin 11 toivomuspontta, joiden vastaukset on viety päätöksentekoon erikseen. Sisällöllisesti toivomusponnet on huomioitu ohjelmassa.

Luonnos asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 valmistui syyskaudella 2015. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia ja ulkopuolisia asiantunti- ja- toimijatahoja. Lautakuntien lausunnot sisältyvät asian päätöshistoriaan ja ulkopuolisten lausunnot ovat asian liitteinä. Asian liitteenä on myös lausunnoista laadittu yhteenveto.

Ensimmäistä kertaa myös asukkailta pyydettiin mielipiteitä luonnoksesta. Kerro kantasi -internetsivujen kautta asukkailla oli mahdollisuus kertoa mielipiteensä erityisesti luonnoksen kolmesta tavoitekokonaisuudesta. Asian liitteenä on mielipiteistä laadittu yhteenveto.

Ohjelman tavoitteistossa on huomioitu samanaikaisesti päätöksentekokäsittelyssä oleva MAL-sopimus, jonka tavoitteiden kanssa ohjelman tavoitteet ovat yhteneväiset.

Kotikaupunkina Helsinki -ehdotuksen keskeisenä lähtökohtana on ollut Helsingin kasvu pääkaupunkina ja sen vaikutus asumiseen ja maankäyttöön. Asuntorakentaminen on käynnissä satamatoiminnoilta vapautuneilla alueilla Länsisatamassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Asuntorakentamista valmistellaan myös Keski-Pasilassa ja Kuninkaantammessa. Suunnittelun alla ovat Malmin lentokentän alue, Koivusaari ja Östersundom. Myös esikaupunkialueen kaupunginosat kehittyvät ja muuttuvat, ja täydennysrakentamisella on näillä alueilla merkittävä rooli.

Asuntotuotantotason pitäminen korkealla edellyttää Helsingiltä riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa rakentamiskelpoisen maan tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien ja muiden tahojen yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun uusia kaupunginosia rakennetaan, tulee jatkaa panostamista esikaupunkialueen rakentamiseen ja kehittämiseen. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on lisääntynyt, ja eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on korkealla, ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvaneet. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaamisella koko kaupungin ja aluetasolla pyritään varmistamaan tasapainoisen kaupungin rakentuminen.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita, kuten lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia myös asumisessaan tukea tarvitsevien erityisryhmien asumisen järjestämisestä.

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

Ohjelmaehdotus sisältää 12 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuina-

lueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen AM-ohjelmaksi 2016, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä.

Kaupunginhallitus kehotti 6.6.2016 (§ 563) kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa huomiomaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanopäätöksessä ja jatkovalmistelussa seuraavat kehotukset:

- AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.
- Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. “Hitas-selvitys”).
- Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.
- Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.

- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

Seurantaraporttikäytäntöä jatketaan myös tulevalla ohjelmakaudella. Keskeiset seurantamittarit ja ohjelman toteutumisen arviointi on esitetty AM-ohjelmaehdotuksessa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Ehdotus AM-ohjelmaksi 2016 (6 6 2016 Khs)
2	Lausuntoyhteenveto ja -vastine
3	Mielipideyhteenveto
4	Oy Helsingin Asuntohankinta ABn lausunto
5	Happy Years 64 -yhdistyksen lausunto
6	Helsingin Asumisoikeus Oy:n lausunto
7	Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
8	Helen Oyn lausunto
9	Helen Sähköverkko Oy:n lausunto
10	Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
11	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
12	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
13	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOAS lausunto
14	Kiinteistöliitto Uusimaa lausunto
15	Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
16	Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Vanhusneuvoston lausunto
19	Vammaisneuvoston lausunto
20	World Student Capital -verkoston lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Lausunnon antajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 563

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana (AM-ohjelma) 2016 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

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

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuostooikeuteen.

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

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitus-muotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

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

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

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

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

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

Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perhe-asuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa huomiomaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanopäätöksessä ja jatkovalmistelussa seuraavat kehotukset:

- AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.
- Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kans-

sa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. “Hitas-selvitys”).
- Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.
- Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

Käsittely

06.06.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Tatu Rauhamäki:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa

voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. “Hitas-selvitys”).

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

(Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot, esityslistan kohta 24):
Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:
- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30% tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin. Lisäksi kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi

ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

(Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen, esityslistan kohta 34):
Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. [LISÄYS:] Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

(Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus, esityslistan kohta 40):
Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita [LISÄYS:] sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Kannattaja: Otso Kivekäs

Vastaehdotus:
Henrik Nyholm:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

1/3 ara-vuokra-asuntoja (2000, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

1/3 välimuodon asuntoja (2000)

1/3 sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2000)

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1750 asuntoa vuodessa, josta 1000 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon asuntoa.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten pienempien kokonaisuuksien tarjoaminen rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa toteutettaisiin mahdollistaakseen useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden osallistumisen tarjouskilpailuihin.

AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Suomen hallituksen kaavailemaa 10 vuoden lyhyttä korkotukimallia ei käytetä Helsingissä, sillä tarpeemme kohtuuhintaisesta vuokratuotannosta on pitempiaikaista. Esityksen tultua julki kaupunki tarkastelee vaihtoehtoja selvittääkseen Helsinkiin soveltuvaa välituotantomallia.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ottamaan käyttöön vaiheistamisen asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamisessa niin, että pysäköintipaikkoja ei tarvitsee toteuttaa täysimääräisesti tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Vastaehdotus:
Mika Raatikainen:

Poistetaan kohdasta 39 sanat "Malmin lentokentän" ja viimeinen lause "Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia".

Kannattaja: Terhi Peltokorpi

Mika Raatikaisen vastaehdotuksesta äänestettiin erikseen esittelijän ehdotusta vastaan. Henrik Nyholmin ja Tatu Rauhamäen vastaehdotukset äänestettiin vastakkain, jonka jälkeen voittanut ehdotus äänestettiin esittelijän ehdotusta vastaan.

1. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutettuna

Jaa-äänet: 12
Paavo Arhinmäki, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äänet: 3
Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 12 - 3 .

2. äänestys:

JAA-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotus
EI-ehdotus: Henrik Nyholmin vastaehdotus

Jaa-äänet: 13
Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äänet: 2
Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi tässä äänestyksessä Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2.

3. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 2
Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm

Ei-äänet: 13
Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 2 - 13.

Suoritettujen äänestysten jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

23.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 173

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 (AM-ohjelma).

Lausunnonantajilta toivotaan kannanottoja erityisesti omaa toimialaansa koskeviin päämääriin ja tavoitteisiin. Kannanottoja toivotaan oman toimialan osalta myös asiaan liittyvistä toivomusponsista. Lausuntojen perusteella luonnoksesta laaditaan ehdotus asumisen ja maankäytön

toteutusohjelmaksi 2016. Ehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

AM-ohjelma määrittää kaupungin asuntorakentamisen keskeisimmät suuntaviivat ja ohjaa kehitystä tarkoituksenmukaiseen suuntaan. Yhtenäisenä ohjelmana sillä on vahva ohjausvaikutus ja se ohjaa kaupungin toiminnan suunnittelua ja tavoitteistoa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on hyvä, että kaupungilla on kattavan päätöksenteko- ja vuorovaikutusprosessin läpikäynyt ohjelma, joka määrittää määrälliset tavoitteet myös kaavoitukselle.

Ohjelma jäsentyy viiden eri päämäärän ympärille, joista on konkretisoitu 12 keskeisintä tavoitetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa on huomioitu 6.4.2016 Helsingin seudun MAL-sopimuksesta 2016-2019 saavutettu neuvottelutulos. Sopijaosapuolten yhteisenä tavoitteena koko sopimuskaudeksi on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulla siten, että asuntotuotanto on yhteensä 13 500 asuntoa vuonna 2016 ja kasvaa vuosittain 1000 asunnolla ollen vuonna 2019 yhteensä 16 500 asuntoa.

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

AM-ohjelmassa todetaan, että Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä. Maankäytön alle on rajattu neljä keskeistä tavoitealuetta: maapolitiikka, tontinvaraus- ja luovutus, yleissuunnittelu sekä asemakaavoitus ja asemakaavavaranto.

Kaupungin tavoitteena on varmistaa sekä kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta että eheä yhdyskuntarakenne. Vahva maapolitiikka tukee tukevan selkänojan muodostamista kaupungin tasapainoiselle kehitykselle kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukaisesti. Tämän tulee olla tavoitteena myös jatkossa. Kaavoittamattomilla alueilla ei tehdä maankäyttösopimuksia kuin äärimmäisissä poikkeustapauksissa.

Tontinluovutusten määrälliseksi tavoitteeksi on asetettu vähintään 360 000 k-m2 vuodessa. Tontinluovutusta pyritään käyttämään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan kaupungin strategisten ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisen kaupungin toteutumisesta.

Yleissuunnittelun osalta keskeiseksi tavoitteeksi nostetaan uuden yleiskaavan tuominen kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2016 ai-

kana. Tällä turvataan asuntorakentamisen varanto pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan valmistelu on aikataulussaan. Varsinaisen yleiskaavan lisäksi tullaan ohjelmajaksolla laatimaan yleiskaavan toteuttamisohjelma, jossa otetaan kantaa alueiden tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen siten, että ne palvelevat kaupungin strategisia linjauksia ja yleiskaavan tavoitteita mahdollisimman hyvin. Toteuttamisohjelma laaditaan tiiviissä yhteistyössä kaikkien asuntorakentamisen ketjuun osallistuvien kaupungin toimijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää seudullista yhteistyötä ja valtion kanssa laadittavia sopimuksia merkittävänä tekijänä seudun tasapainoisen kehityksen mahdollistamisessa. MAL-sopimuksen noudattaminen on tärkeää, sillä korotetun asuntotuotannon rakentaminen edellyttää valtion osallistumista merkittäviin infrahankkeisiin. On erittäin keskeistä, että kaikki osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) sitoutuvat yhteisesti sovittujen toimenpiteiden toteuttamiseen.

Asemakaavoituksen osalta todetaan, että asuntotuotannon sujuvoittamiseksi tulee välttää asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Kaikkein tärkeintä olisi kuitenkin edistää yhteistyötä kaavan valmisteluvaiheessa sekä parantaa ymmärrystä siitä, missä asuntorakentamiseen tähtäävän prosessin vaiheessa olennaiset rakentamiskustannuksiin vaikuttavat tekijät päätetään ja sidotaan kiinni. Kaavoituksella pyritään paitsi mahdollistamaan tavoitteiden mukainen kasvu, myös huolehtimaan kaupungin rakentumisesta määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti. Vaikka kaupungin tärkeänä strategisena tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tavoitteena on myös hyvä ja kestävä kaupunkikuva ja asuinympäristö, joka säilyttää elinvoimansa ja arvonsa myös tulevaisuudessa. Suunnittelulla pitää pyrkiä siihen, että yhteisesti hyväksytyt kaupungin kehittämistavoitteet voidaan ottaa huomioon, eikä esimerkiksi liiketiloja tai muita kaupungin kehityksen kannalta keskeisiä kohteita jätetä toteuttamatta kustannuksiin vedoten.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin. Päämäärän alla on neljä keskeistä tavoitetta: asuntotuotannon määrä, hallinta- ja rahoitusmuodot, kaupungin oma asuntotuotanto sekä asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen.

AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii omalla toiminnallaan vaikuttamaan aktiivisesti asetetun asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi ja asettaa toiminnalleen MAL-sopimuksen mukaisen asuntokerrosalatavoitteen. Keskeisimpänä työkaluna on riittävä asemakaavavaranto. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käytännössä saavuttanut viime vuosina sille asetetut asemakaavoituksen kerrosalatavoitteet. Tulevaisuudessa tavoitteiden saavuttaminen vaatii uuden yleiskaavan voimaantuloa ja sen maankäyttöpotentiaalin käyttöönottoa sekä merkittävien raideliikenneinvestointien investointien varmistamista. Suurin osa helposti käyttöön otettavissa alueista on jo rakennettu, joten kaavoitus muuttuu haastavammaksi. Määrällisten tavoitteiden kasvaessa tulee myös huolehtia riittävistä toiminnan resursseista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 25 % on ARA-vuokra-asuntoja (1 375 as, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)
- 35 % on välimuodon asuntoja (1 925 as)
- 40 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa (2 200 as)

Asuntotuotannon hallintatapajakauman ohjaaminen on hyvä tapa huolehtia kaupungin sosiaalisesti tasapainoisesta kehityksestä. AM-ohjelmassa todetaan, että asemakaavoituksen tulee mahdollistaa kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tontille. Tämä on hyvä tavoite. Hallintamuotoja ei (erityisasumista lukuun ottamatta) määrätä asemakaavassa, mutta käytännössä kaavoituksessa tulee usein vastaan kohteita, jotka perustamisolosuhteista tai muista pakottavista syistä joh-

tuen eivät välttämättä ole toteutettavissa kaikilla hallintamuodoilla. Kohteita ei silti kannata jättää asemakaavoittamatta vaan saattaa olla järkevää ottaa ale käyttöön joko säätelemättömään tuotantoon tai pitkän aikavälin tarpeita ajatellen. Eri toimijoiden välisen yhteistyön merkitys jo kaavoitusvaiheessa korostuu näissä tilanteissa, jotta tonteista muodostuu toteuttamiskelpoisia.

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Neuvottelutulos MAL-sopimuksesta on syytä huomioida AM-ohjelmaa viimeistellessä hallintamuotoja määriteltäessä ja AM-ohjelmaluonnoksesta poikkeavat kirjaukset on syytä ottaa huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa. Siksi asuntojen koon sääntely on tarpeen. On myös pantava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin

jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoista 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosääntelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtaisuuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Asuinalueiden osalta asetetaan tavoitteeksi, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina alueina, jotka muodostavat toiminnallisesti eheän Helsingin. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Projektialueille suunnataan 60 prosenttia seuraavien vuosien asuntotuotannosta. 40 prosenttia asuntotuotannosta toteutetaan täydennysrakentamisena. Vuosina 2012–2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 46 prosenttia. Ohjelmassa todetaan, että täydennysrakentamiselle asetetun tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita tätä tukemaan. Tekstis-

sä nostetaan esiin tarve kehittää täydennysrakentamisalueen kaavoituksen ohjelmointia nykyistä pidemmälle tulevaisuuteen katsovaksi. Tällainen tarve on olemassa.

Nykytilanteessa projektialueiden tuotannon ohjelmointi on helpompaa, koska projektiorganisaatiot ja resurssit ovat olemassa ja koska julkisten investointien ajoituksella pystytään melko luotettavasti arvioimaan asuntotuotannon ajallinen ja alueellinen kohdistuminen. Täydennysrakentamisalueella arviointi on haastavampaa, koska hankkeet ovat hajanaisempia ja usein lähtevät yksityisen maanomistajan aloitteesta. Joissain tapauksissa myös melko matalat asuntojen hinnat aiheuttavat täydennysrakentamisalueella haasteita toteutuksen ajoitukselle, sillä hankkeiden käynnistyminen on epävarmempaa. Myös täydennysrakentamisen osalta pitää pyrkiä siihen suuntaan, että kaavoitusohjelma ulottuisi nykyistä pidemmälle niin, että kymmenen vuoden alueittainen väestöennuste olisi nykyistä luotettavampi. Tämä helpottaisi erityisesti palveluhallintokuntien toimintaa ja mahdollistaisi kustannustehokkaan palveluverkkosuunnittelun. Keskiössä on riittävä resursointi.

Ohjelmassa todetaan, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso sekä arvioida millä ratkaisuilla luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja, mutta ei vaikeuteta toteuttamiskelpoisuutta esimerkiksi kalliilla pysäköintiratkaisuilla. Tämä on hyvä tavoite, mutta esimerkiksi pelkästään maanvaraiseen pysäköintiin perustuvat suunnitteluratkaisut ovat usein ristiriidassa elinvoimaisen ja tiiviin kaupunkiympäristön tavoitteen kanssa. Helsingin kasvaessa tulee pyrkiä tiiviiseen kaupunkimaiseen rakentamiseen, jossa myös lähipalveluille on riittävästi käyttäjiä. Tehokas rakentaminen on tässä avainasemassa. Asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta arvioitaessa kustannustehokkuus on yksi arvioitava tekijä, mutta toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavat myös muut tekijät.

Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjota pitää tasapainossa.

Helsingissä on käynnistymässä eri hallintokuntien yhteistyönä selvitys, jossa arvioidaan kuinka pysäköinti on tehokkaimmin järjestettävissä asukkaille, työntekijöille ja palveluille erilaisissa kohteissa. Selvityksessä huomioidaan pysäköinnin hallinnointitavat, palvelukonseptit ja erilaiset fyysiset pysäköintiratkaisut, rakennettavuutta unohtamatta. Pysäköinnin kustannusvaikutukset investointiin ja ylläpitoon arvioidaan työn

aikana. Lisäksi selvitetään sopimuksiin liittyvät vaikutukset ja lain mahdollistamat vaihtoehdot (mm. vaiheittain rakentamisesta). Selvityksen tuloksia testataan pilottikohteissa, joiden kaavoitus on sopivassa vaiheessa.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa pysäköinnin toteuttaminen on kallista, koska toteutus on lähes aina tehtävä rakenteellisena. Pysäköintipaikkojen käyttö tulee saada mahdollisimman tehokkaaksi. Tähän pyritään keskitetyllä pysäköinnillä, nimeämättömillä paikoilla ja vuorottaispysäköinnillä. Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on monimuotoinen ja sekoittunut kaupunkirakenne, mikä edellyttää eri toimintojen sijoittumista samoille tonteille ja näiden vaihtelevien pysäköintitarpeiden ratkaisemista. Tämä asettaa haasteita, mutta toimivien ratkaisujen löytäminen hyödyttää kaupunkia ja sen asukkaita kokonaisvaltaisesti. Vuoden 2015 joulukuussa on valmistunut seudullisena yhteistyönä toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet. Vuoden 2016 kesäkuuhun mennessä näiden avulla on tavoitteena tehdä tarkemmat toimisto- ja liiketilojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeet Helsinkiin.

On hyvä, että täydennysrakentamisalueella tehdään uudistuotannossa kaupungin maalla aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Kestävän kaupunkikehityksen kannalta on tärkeää huolehtia alueiden sosioekonomisesta tasapainosta.

Myös ns. purkavan saneerauksen tulee olla yksi keino tehostaa kaupunkirakennetta ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Purkava saneeraus on vaihtoehto kun asunto-osakeyhtiö on huonossa kunnossa, sillä on suuri korjausvaje tai näköpiirissä on mittavia peruskorjauksia. Kyseessä on tyypillisesti asunto-osakeyhtiö tai usean yhtiön muodostama kokonaisuus, jossa on tarve putki-, hissi-, energia ja/tai julkisivuremontteihin. Mahdollisia kohteita ovat erityisesti vuosina 1960-, 70- ja 80-luvuilla toteutetut rakennukset ja alueet. MAL-sopimus 2016-2019 pyrkii vaikuttamaan pelastuslain väestönsuojanormituksen merkittävään lieventämiseen sekä asunto-osakeyhtiölain päätöksenteon helpottamiseen täydennysrakentamisen edistämiseksi muun muassa selvittämällä mahdollisuudet lain yksimielisyysvaatimusten lieventämiseen. Helsingin näkökulmasta yksimielisyysvaatimuksen lieventäminen on ensiarvoisen tärkeä purkavan saneerauksen edistämiseksi.

AM-ohjelmassa on syytä ottaa positiivinen kanta purkavan saneerauksen maankäytöllisten edellytysten turvaamiseksi. Taloyhtiöiden teknisen korjaamisen tai energiatehokkuusvaatimuksien päivityksessä korttelirakenteiden tehostaminen vanhaa purkamalla voi toteutuessaan lisätä huomattavasti asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua. Purkavan saneerauksen edellytykset ovat parhaat hissittömissä 3-4 kerroksisissa taloyhtiöissä, jotka on aikoinaan toteu-

tettu hyville sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella. Lisäedellytyksiä kiinteistön laajamittaiseen kehittämiseen on, mikäli korvaavan hankkeen avulla on mahdollista nostaa merkittävästi korttelin rakentamistehokkuutta joukkoliikenteen palvelualueella.

Täydennysrakentamista on viime vuosina pyritty määrätietoisesti edistämään kaupungin eri virastoissa. Tavoitteena oleva täydennysrakentamisen koordinoinnin vahvistaminen entisestään on hyvä asia.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Ohjelmassa todetaan, että Helsingin asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään sekä asuntorakentamisessa että olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen parannetaan ja edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Keskeiset tavoitteet on jaoteltu asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittämiseen sekä kaupungin omaan asuntokantaan keskittyviin toimenpiteisiin.

Tavoitteena on jatkaa monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätä vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistaa seka- ja hybriditalojen rakentaminen. Kaupunkisuunnitteluvirasto toimii aktiivisesti näiden tavoitteiden mahdollistamiseksi. Monipuolinen kaupunki, jossa on vaihtelevia asumisen mahdollisuuksia, on kaupunkisuunnittelun keskeinen tavoite. Ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen sekä kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen edistäminen on tärkeää. Kaavoituksessa otetaan huomioon näihin käyttötarkoituksiin soveltuva tonttituotanto. Asemakaavallisesta rakennuskannan suojelusta todetaan, että se ei saa vaikeuttaa asuntoja rakennuskannan kehittämistä. Tähän pyritään, mutta joissain tapauksissa asemakaavallinen suojelu saattaa asettaa myös rajoitteita kiinteistökehittämiselle.

Asuntokannan energiatehokkuuden parantaminen on tärkeää. Asemakaavat mahdollistavat uusiutuvien ja ympäristöä vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön.

Kaupunki kehittää määrätietoisesti omaa asuntokantaansa. Asuntokannan kunnosta huolehditaan ja vuokrat sekä käyttövastikkeet pidetään kohtuullisina. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii erityisesti täydennysrakentamiskaavoituksella tukemaan näiden tavoitteiden toteutumisedellytyksiä.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

AM-ohjelmalla tähdätään siihen, että eri väestöryhmät pystyvät myös tulevaisuudessa asumaan Helsingissä. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Keskisimpänä tavoitteena on kaupungin asukasrakenteen monipuolisuus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ottaa kaikessa toiminnassaan huomioon asukasrakenteen monipuolisuudelle asetetut tavoitteet. Alueet kaavoitetaan siten, että niiltä löytyy paljon erilaisia asumisvaihtoehtoja. Myös tämän tavoitteen saavuttamisessa keskiössä on hyvin toimiva yhteistyö jo kaavoitusvaiheessa, jotta hankkeet saadaan järkevästi toteutumaan.

Asukasrakenteen monipuolisuudesta huolehtimisessa avainasemassa on paitsi riittävä asuntotuotanto, myös alueiden kaupunkitilan laatu ja saavutettavuus. Sosioekonomisesti heikompien alueiden kannalta on tärkeää, että julkiset palvelut ovat korkeatasoisia, kaupunkitila on kunnossa ja liikenneyhteydet palvelujen ja työpaikkojen äärelle ovat kunnossa. Julkisten investointien kohdentamista mietittäessä myös nämä seikat tulee ottaa huomioon.

AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Käsittely

10.05.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Vp 3 asian Vp 6 jälkeen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 26 a
Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjota pitää tasapainossa.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Kannattaja: Matti Niiranen

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ilman äänestystä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Risto Rautava: UUSI KOHTA 42
AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Kannattaja: Matti Niiranen

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (19) muotoon:

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen
rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Jape Lovén: Muutetaan kohta (15) muotoon:
AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 f
Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21d
Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosääntelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21b
Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa. Siksi asuntojen koon sääntely on tarpeen. On myös pantava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoista 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 20 a
Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 16 a
Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Elina Moisio: 21 e Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtaisuuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Moision vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 20 a

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen

Vastaehdotus:
Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman
ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen.
Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän ohjaus uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri.
Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Muutetaan kohta (15) muotoon:
AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.

EI-ehdotus: 16 a
Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Jaa-äänet: 2
Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran ehdotus voitti äänin 7 - 2.

Tämän jälkeen lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran voittaneen vastaehdotuksen mukaisen muutoksen lausuntoon.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: UUSI KOHTA 42
AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Jaa-äänet: 1
Jape Lovén

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1
Pekka Buttler

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus hyväksyttiin äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: muutetaan kohta (19) muotoon: Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Jaa-äänet: 5
Hennariikka Andersson, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äänet: 4
Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 - 4.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: muutetaan kohta (17) muotoon: Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:
- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Jaa-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äänet: 2
Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7 - 2.

5 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: 21 f
Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Jaa-äänet: 1
Pekka Buttler

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1
Jape Lovén

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotus voitti äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

03.05.2016 Pöydälle

26.04.2016 Pöydälle

09.02.2016 Palautettiin

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 112

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

A

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

AM-ohjelma on tärkein kaupungin asuntotuotantoa ja asuntotonttien luovutusta ohjaava strategia sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden suhteen. Nyt lausuttavana olevassa toteutusohjelman luonnoksessa on tarkoitus päivittää vuoden 2012 asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa vahvistettuja tavoitteita. AM-ohjelmaluonnos ei sisällä merkittäviä muutoksia jo voimassa oleviin tavoitteisiin.

Meneillään olevat MAL-neuvottelut saattavat kuitenkin edellyttää nyt käsiteltävän ohjelmaluonnoksen päivittämistä saavutettua neuvottelutulosta vastaavaksi. Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että mahdollisen MAL-sopimuksen asettamat vaatimukset asuntotuotannolle kirjattaisiin suoraan hyväksyttävään AM-ohjelmaan, jotta kaupungin keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet tulevat kirjatuksi kokonaisuudessaan yhteen strategiaohjelmaan. Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Maankäytön tavoitteet

Maapolitiikka

AM-ohjelmaluonnoksessa ei esitetä muutoksia aiempiin kirjauksiin. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuoden 2012 AM-ohjelman tavoitteet ja kirjaukset ovat tukeneet kaupungin maanhankintaa ja maapolitiikan toteutumista eikä välittömiä muutostarpeita siten ole.

Uuden, laadittavana olevan yleiskaavan toteuttaminen ja asuntotuotantotavoitteiden mahdollinen kasvaminen edellyttävät kuitenkin todennäköisesti lähivuosina tehtävää kaupungin maapoliittisten käytäntöjen kokonaistarkastelua ja päivittämistä, jotta tulevien vuosien ja vuosikym-

menten kaupunkirakentamista pystytään kustannustehokkaasti edistämään. Tämä tarkastelu muodostaa itsenäisen, AM-ohjelmasta erillisen kokonaisuuden, mutta AM-ohjelmassa ja muissa kaupungin strategisissa ohjelmissa asetetut tavoitteet vaikuttavat tarkastelun sisältöön ja painopisteisiin.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 5 500 asuntoa vuodessa. Määrä on 500 asuntoa enemmän kuin edellisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä toteutusohjelmassa. Asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon kuitenkin jo vuonna 2013 kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013 - 2016.

Laskennallisesti kokonaistuotantomäärästä tavoitteena olisi toteuttaa 3 960 asuntoa kaupungin maalle, 440 asuntoa valtion maalle ja 1 100 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin maalle toteutettavien asuntojen osuus tulee olemaan siten noin 72 %. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa.

Asetettu 5 500 asunnon tavoite on haasteellinen ja edellyttää käytännössä kerrostalomaista tuotantoa. Myös väestönkasvu sekä sitä koskevat ennusteet puoltavat korkeaa kokonaistavoitetta.

Tonttipolitiikka ja kaavavaranto

Sekä laadittavien asemakaavojen että luovutettavien tonttien määriä on nostettu vuoden 2012 ohjelman tasosta.

Ohjelmaluonnoksen kaavoitusta koskevien maankäytöllisten tavoitteiden mukaan asemakaavavarannon tulisi mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Asemakaavoja tulisi laatia asuntotuotantoon vuosittain vähintään 562 500 k-m². Tavoitetta voidaan pitää kannatettavana. Kaavavarannon pitäminen riittävän suurena on välttämätöntä vuosittaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi. Määrällisten tavoitteiden ohella myös kaavan toteutuskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä ohjelmaluonnokseen sisällytettyä kirjausta, jonka mukaan asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää ja poikkeamispäätösten tarvetta vähentää, voidaan pitää erityisen kannatettavana.

Ohjelmaluonnoksen mukaan tontinvarausten ja -luovutusten suhteen tavoitteena on pitää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin omalle maalle ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain asuntotuotantoon tulisi tällöin varata ja luovuttaa tontteja vähin-

tään 360 000 k-m² (vuoden 2012 AM-ohjelman mukainen tavoite oli 325 000 k-m²) eli noin 4 000 asuntoa vastaava määrä.

Tontinvarauskanta on viime vuosina vastannut asetettuja tavoitteita. Viime syksynä tontteja oli varattuina noin 20 500 asunnon rakentamiseksi, mikä periaatteessa mahdollistaisi asuntorakentamisen yli viideksi vuodeksi. Tonttien varausaika on yleensä noin kaksi vuotta ja tavoitteena on, että tontit saadaan tänä aikana rakentamiskelpoisiksi ja rakenteille. Viime vuosina tontteja on kuitenkin enenevässä määrin varattu jo kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen voi viedä useita vuosia. Asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen ongelmana ei siten niinkään ole ollut varattujen tonttien määrä, vaan niiden saaminen rakentamiskelpoisiksi asuntohankkeiden viivytyksettömän etenemisen edellyttämässä aikataulussa. Kiinteistötoimella on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen.

Edellä mainitut tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen haasteet sekä lähivuosina todennäköisesti vallitseva heikko taloudellinen tilanne asettavat kiinteistötoimelle merkittäviä haasteita saavuttaa asetettu tavoite, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaan luonnollisesti päästä. Esimerkiksi viime vuosina tontteja on luovutettu vain noin 150 000 - 280 000 k-m²/vuosi, vaikka kaupungissa on rakenteilla samanaikaisesti monia houkuttelevia aluerakentamiskohteita.

Tulevan AM-ohjelman asettamien määrällisten luovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin asuntotuotantoprosessin merkittävää sujuvoittamista. Tämä työ on jo aloitettu, josta osoituksena on viime vuosien lisääntyneet asuntotuotantomäärät. Vireillä oleva teknisten virastojen toimitilahanke sekä johtamisjärjestelmän uudistus luonevat edellytyksiä jatkaa sujuvoittamistyötä.

Tontinluovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää edellä mainitun lisäksi kaupungin rajallisten resurssien keskittämistä entistä tarkemmin vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin hankkeisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavoitus-, infra- ja tontinluovutusresurssien kohdentamista suurelta osin kerrostalo- ja kerrostalomaisen asuntotuotannon edistämiseen. Priorisoinnin tarve korostuu entisestään, mikäli asuntotuotantotavoitteita nostetaan vielä ohjelmaluonnoksessa esitettyäkin korkeammiksi.

Kiinteistötoimen osalta kantakaupunkimaisen tehokkaan ja laajoja teknisiä ja toiminnallisia yhteisjärjestelyjä edellyttävän rakentamisen lisääntyminen sekä täydennysrakentamishankkeiden edellyttämät maanhankinta- ja sopimusjärjestelyt ovat jo lisänneet työmääriä merkittävästi. Tontinluovutustavoitteiden noustessa tulee maanhankinta- ja

tontinluovutusprosessien sujuvoittamisen lisäksi huolehtia myös kiinteistötoimen henkilöstö- ja maanhankintaresurssien riittävyydestä.

Asemakaavoitus

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

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

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Liian yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä tulisi ohjelmaluonnoksessa asetetun tavoitteen mukaisesti välttää.

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

Kaavoituksen resursseja tulisi tulevina vuosina kohdistaa erityisesti niille alueille, jotka mahdollistavat kerrostalovaltaisen asuntotuotannon toteuttamisen. Lisäksi nykyisellään osayleiskaavoissa tai asemakaavoissa pientaloalueiksi osoitetut vielä toteutumattomat alueet tulisi kartoittaa ja niiden kaavoittamista kerrostalovaltaiseen asumiseen tutkia, jotta

alueiden toteutuksen edellyttämistä panostuksista saataisiin paras mahdollinen hyöty.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % olisi säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännellyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näistä tavoitteista on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on kuitenkin toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista on jääty jälkeen.

Ohjelmaluonnoksessa määritellään asuntotuotannon vuosittainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite seuraavasti:

- 25 % ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

- 35 % välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa)

- 40 % sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 200 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa on näin ollen esitetty muutettavaksi siten, että ara-tuotantoon luetaan kuuluvaksi opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto, joka aikaisemman toteutusohjelman mukaan laskettiin välimuodon tuotantoon. Samalla ara-vuokra-asuntojen kokonaismäärää esitetään nostettavan 5 %.

Kiinteistölautakunta ei sinällään näe estettä esitetylle muutokselle, mutta muutoksen myötä tulee huolehtia siitä, että tavanomainen pitkän korkotuen osuus tuotannosta on riittävä. Yksittäisinä vuosina normaalin ara-tuotannon ja opiskelija-/erityisryhmille suunnatun ara-tuotannon suhteellisen osuuden tulisi voida kuitenkin vaihdella merkittävästikin, koska pienasuntovaltaiset opiskelija-asuntokohteet ovat usein suuria ja niiden vaikutus yksittäisen vuoden ara-vuokra-asuntojen määriin voi siten olla merkittävä.

Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien kustannus- ja rakennusteknisten haasteiden vuoksi. Lisäksi Helsingissä on runsaasti alueita, joilla ara-tuotannon merkittävä lisääminen ei ole segregaatiosyistä enää perusteltua. Tällaisia alueita ovat useat

täydennysrakentamisalueet, mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tontteja ara-vuokratuotantoon. Käytännössä siis lisääminen voisi merkitä sitä, että ara-hankkeita pitäisi keskittää merkittävästi projektialueille, mikä puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Tämä ei kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta eikä sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittyminen aiheuttaa vakavan segregaatiouhan ara-vuokrataloihin ja ara-vuokratalovaltaisille alueille. Edelleen tulorajajärjestelmä muodostaisi asukkaille todennäköisesti merkittävän kannustinloukun.

Mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkiperäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuoto-osuuteen kuuluvaksi.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteja ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jossa asuntojen laatutaso on valvottu, mutta vain asunnon ensimyynnin hinta on säädelty. Alan toimijat ovat ottaneet mallin myönteisesti vastaan. Malli on toimiva erityisesti (esikaupunki)alueilla, joissa asuntojen rakentamiskustannusten ja markkinahintojen välillä ei ole erityisen suurta eroa. Hintakontrolloitu asuntotuotanto tulisi kiinteistölautakunnan mielestä lukea välimuodon asuntotuotantoon kuuluvaksi ja siten sisällyttää välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan Hitas-sääntelyn alainen tuotanto tulisi jatkossa keskittää entistä enemmän kantakaupunkiin sekä uusille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvuorenrantaan. Näille alueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esikaupunkialueilla puolestaan edellä mainittu hintakontrolloitu asuntotuotanto on käyttökelpoinen vaihtoehto.

Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaus on tärkeä väline segregaation torjumiseksi. Helsingissä keskeinen periaate on ollut jo pidempään monipuolisen ja sekoitetun hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen varmistaminen.

On hyvä huomioida, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttänee kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossakin määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ara-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esimerkiksi hintakontrolloitu ja Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaisesti kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on rakentaa 750 aravuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa. Kaupungin oman asuntotuotannon osalta merkittävin toimija on asuntotuotantotoimisto (Att), ja Att:n hankkeiden menestymisellä on olennainen vaikutus tontinluovutukseen.

Ohjelmaluonnoksessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti ara-vuokra-asuntotuotannon määrä kokonaistuotannosta on 25 % eli 1 375 asuntoa. Tästä määrästä nuoriso- ja opiskelija-asumiseen on varattu 300 asuntoa, jolloin tavallisen ara-tuotannon määrä on 1 075 asuntoa. Tästä kaupungin maalle tulisi toteuttaa noin 774 asuntoa, koska kaupungin maan osuus tuotannosta on 72 % ohjelmassa esitetyn mukaan.

Käytännössä Att:n ara-tuotantotavoite tarkoittaa sitä, että Att:n tulee toteuttaa lähes kaikki kaupungin maalle rakennettavat ara-asunnot. Tällöin asunnot myös säilyvät varmasti kohtuuhintaisina. Viime vuosina tuotannon määrällisistä tavoitteista on kuitenkin jääty säännöllisesti jälkeen, joten tältä osin Att:n tulisi selkeästi tehostaa ja kehittää toimintaansa. Att:lle on tällä hetkellä varattuina tontteja lähes 6 700 asunnon rakentamista varten. Näistä runsaat 3 500 asuntoa on varattu ara-tuotantoon.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin, joista sovitaan lopullisesti tontinluovutusvaiheessa. Sääntely koskee vain omistusasuntotuotantoa.

Viime toteutusohjelmassa käyttöön otettu uusi huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on käytännössä osoittautunut varsin toimivaksi ja se mahdollistaa aiempiin ohjausmalleihin verrattuna huomattavasti paremmin myös pienempien asuntojen toteuttamisen. Ohjausmalli näyttäisi toteuttavan järkevän kokoisia asuntoja sekä hankkeiden että perheiden näkökulmasta. Rakennuttajilta on saatu asian tiimoilta myönteistä palautetta, ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen jatkamiseen tältä pohjalta suhtaudutaankin myönteisesti. Joustava huoneistotyyppijakauman

ohjaus tontinluovutusvaiheessa on edistänyt tuotantotavoitteiden saavuttamista, koska ohjauksen mitoituksessa on voitu huomioida kulloinenkin markkinatilanne sekä kulloisenkin hankkeen ja alueen erityispiirteet.

AM-ohjelmaluonnoksen kirjauksen mukaan tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta tietty prosenttiosuus osoitetaan perheasunnoille, joita määrittää makuuhuoneiksi soveltuvien huoneiden määrä (vähintään kaksi). Vain näiden perheasuntojen keskipinta-alaa säädellään. Kirjausta tulisi muuttaa niin, että asuinrakennusoikeuden sijaan puhuttaisiin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta. Tämä yksinkertaistaa sääntelymallia, koska tällöin esimerkiksi porrashuoneiden koko ym. hankekohtaiset tekijät eivät vaikuttaisi laskentaan. Muutos on lähinnä tekninen ja sitä on noudatettu jo nykyisellään asuntotonttien varausehdoissa.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lisäksi Raidejokeri antaa hyvät mahdollisuudet rohkeaan kantakaupunkimaiseen rakentamiseen.

Täydennysrakentamiskaavojen toteuttamisen vaatimien alue- ja sopimusjärjestelyiden toteuttaminen tulee asettamaan merkittäviä haasteita kiinteistötoimen maanhankinnan ja tontinluovutuksen resurssien riittävyydelle. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupungin tuleekin lähivuosina kehittää ja sujuvoittaa merkittävästi nykyisiä prosessejaan sekä varata täydennysrakentamisalueiden toteutukseen riittävät henkilöstö- ja muut resurssit. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä vaikuttamaan myös siihen, että olemassa olevaa lainsäädäntöä kehitetään täydennysrakentamista edistävään suuntaan.

Asuntotonttien täydennysrakentamista edistetään sekä kaupungin vuokratonteilla että yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla. Täydennysrakentamiskorvausneuvotteluissa (vuokratontit) ja mahdollisissa maankäyttösopimusneuvotteluissa (yksityiset tontit) on kyse täydennysrakentamisen mahdollistavan kaavoituksen tuoman nettoarvonnousun jakamisesta osapuolten kesken. Täydennysrakentamiskorvausmenettelyssä vuokralainen saa nykyisellään lähtökohtaisesti 1/3 tästä arvonnoususta, kun taas yksityinen maanomistaja saa lähtökohtaisesti arvonnousun kokonaisuudessaan miljoonaan euroon asti ja tämän ylittävästä osuudesta 65 %.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutusedellytysten parantamiseksi täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäyttösopimusmenettelyä tulee jatkossa kehittää. Menettelyjä kehitettäessä tulee täydennysrakentamisen houkuttelevuuden varmistamisen lisäksi huomioida myös muun ohella kaupungin maanhankintaan ja talouteen liittyvät näkökohdat. Kiinteistöviraston tonttiosastolla on vireillä täydennysrakentamista koskevien korvausperiaatteiden uudistaminen.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutumisen kannalta keskeisenä vaikeuttavana tekijänä voidaan nykyisellään pitää täydennysrakentamisen vaatimaa pysäköinnin järjestämistä. Tästä syystä kaupungin pysäköintinormia tulee kehittää ja pysäköintipaikkojen toteutukselle ja hallinnoinnille löytää uusia malleja. Kaupungilla tulisi lisäksi jatkossa olla nimettynä taho, jolle täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjen suunnittelu ja toteutuksen ohjaus kuuluu. Kiinteistölautakunnan mielestä voisikin olla perusteltua, että kiinteistövirastolle osoitettaisiin tällaista tehtävää varten lähivuosina henkilöresurssi.

Lopuksi

Monipuolisen, laadukkaan ja riittävän asuntotarjonnan turvaaminen tulee olemaan kaupungin keskeisimpiä tavoitteita seuraavina vuosina. Kiinteistölautakunta pitää AM-ohjelmaluonnosta ja siinä esitettyjä tavoitteita kannatettavina edellä mainituin huomautuksin.

B

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponsista seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelun aikana on tehty yhteensä 11 toivomuspontta, jotka on tarkoitus käsitellä kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä. Kaupunginkanslia on laatinut ponsista liitteenä nro 2 olevan muistion. Muistio sisältää kaupunginkanslian laatimat vastausluonnokset esitettyihin ponsiin.

Toivomusponsien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että sen toimialaan kuuluvina voitaneen pitää liitteenä nro 2 olevan muistion mukaisessa järjestyksessä ponsia nrot 1 - 4 ja 7 - 11.

Kiinteistölautakunta pitää kaupunginkanslian laatimia liitteenä olevasta muistiosta ilmeneviä vastausluonnoksia pääosin perusteltuina ja kannatettavina. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon edistämistä koskevan ponnen osalta (ponsi nro 7) kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin seuraavaa:

Ponnessa edellytetään kaupungin selvittävän, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytkemällä niiden rakennuttaminen haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpailuihin.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuokratalovaltaisten alueiden tonttien tarjoamista edullisempaan hintaan voidaan harkita, jos samalla varmistetaan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja menettelyn läpinäkyvyys. Tämä edellyttää tonttien luovuttamisen osalta julkisen haun järjestämistä sekä asiasta tiedottamista ennakkoon hyvissä ajoin. Menettely voisi tulla harkittavaksi muun muassa laajemmilla täydennysrakentamiseen kaavoitettavilla tai kaavoitetuilla alueilla, kuten esimerkiksi Meri-Rastilan alueella, joka on nykyisellään huomattavan vuokra-asuntovaltainen ja jonne on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamista. Lautakunta toteaa kuitenkin, että mahdollisia tonttien hinnanalennuksia tulee käyttää aina harkiten ja lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioiden. Mikäli alennuksia päätetään myöntää, tulisi tämän tapahtua maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin. Tontteja ei siis tulisi myydä alle kohtuullisena pidettävän käyvän arvon.

Kiinteistölautakunta pitää sen sijaan ongelmallisena vuokratalovaltaisten alueiden tonttien sekä halutumpien alueiden tonttien luovutuksen kytkemisen toisiinsa, koska lähtökohtaisesti on jo vaikea arvioida, milloin tontti on niin houkutteleva, että se saa rakennuttajan aloittamaan vähemmän kiinnostavalta alueelta luovutetun tontin rakentamisen. Tonttien haluttavuus vaihtelee tonttikohtaisesti myös kaikkein kiinnostavimpien alueiden sisällä, joten varmuutta kytkösten toimivuudesta ei ole. Tämän tyyppisten järjestelyiden osalta tulee lisäksi huomata, että järjestelyyn sisällytettävän houkuttelevan ja rakentamiskelpoisen tontin rakentaminen saattaisi kytköksen vuoksi viivästyä, koska vähemmän houkuttelevan ja haastavamman tontin rakentaminen tulisi joka tapauksessa aloittaa ennen kuin voitaisiin sallia järjestelyyn sisältyvän houkuttelevan tontin rakentamisen aloittaminen. Järjestelyn negatiivinen vaikutus tonttien rakentumiseen saattaisi laajeta entisestään, mikäli järjestelyn houkuttelevampi tontti sijoittuu kantakaupunkimaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen (esim. umpikortteli), jolloin sen rakentamisen viivästyminen voisi puolestaan heijastua negatiivisesti viereisten tonttien rakentumiseen jne. Tällä tavalla useamman tontin rakentamisaikataulu tulee helposti sidotuksi yhteen, ja järjestelyn vaikutuksia olisi vaikea ennakoida.

Tällä hetkellä käytössä on ns. jatkuva tonttihaku sellaisten tonttien osalta, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu julkisesti haettaviksi mutta jotka ovat jääneet syystä tai toisesta varaamatta. Käytännössä tämä menettely on osoittautunut toimivaksi, sillä jatkuvassa haussa olevat tontit

lähtevät saadun kokemuksen mukaan rakenteille pikku hiljaa, mutta tasaisella tahdilla yksi toisensa jälkeen. On sinällään positiivista, että kaupungilla on koko ajan tarjolla erilaisia tontteja eri puolilta Helsinkiä esim. uusille rakennusalan toimijoille. Lautakunnan mielestä nykyistä menettelyä tulisikin jatkaa eikä ainakaan laajemmin siirtyä tontinvarausten kytkemiseen. Huomionarvoista lisäksi on, että tonttien hidas liikkeelle lähtö johtuu usein asemakaavaratkaisuista eikä esim. niinkään alueen vuokratalovaltaisuudesta. Tällaiset asemakaavaratkaisusta johtuvat ongelmat tulisi aina ensisijaisesti ratkaista kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä eikä edellä kuvatun tyyppisillä järjestelyillä.

Käsittely

10.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Jasmin Hamid: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Kannattaja: Erkki Perälä

Vastaehdotus:
Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Kannattaja: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Jaa-äänet: 5
Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Sole Molander, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äänet: 3
Jasmin Hamid, Erkki Perälä, Joonas Pulkkinen

Tyhjä: 0

Poissa: 1
Juha Hakola

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Jaa-äänet: 2
Sole Molander, Timo Tossavainen

Ei-äänet: 4
Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Joonas Pulkkinen, Olli Sademies

Tyhjä: 2
Jasmin Hamid, Erkki Perälä

Poissa: 1
Juha Hakola

25.02.2016 Pöydälle

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 02.03.2016 § 33

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 -luonnoksesta ja Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyistä siihen liittyvistä toivomusponsista. Lisäksi lausunnossa otetaan lyhyesti kantaa ympäristöministeriölle laadittuun esitykseen uudesta korkotukimallista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja sen alainen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto vastaavat kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksyttyjen tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman päämäärät luovat siten asuntotuotantotoimikunnan toiminnan keskeiset tavoitteet ja suuntaviivat, ja niillä on kaikilla oma vaikutuksensa asuntotuotantotoimikunnan vastuualueeseen. Toimikunta ottaa lausunnossaan kantaa esitettyihin viiteen päämäärään sekä niihin liittyviin, omaan toimintaansa vaikuttaviin keskeisimpiin tavoitteisiin. Toivomusponsista lausunnossa otetaan kantaa numeroihin yksi, kaksi, neljä, kuusi, seitsemän, kahdeksan ja yhdeksän.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asunto-ohjelman tarkistaminen on onnistunut. Ohjelma on keskeisessä asemassa kaupungin hallintokuntien tavoitteiden yhdensuuntaistamisessa. Se ohjaa paitsi kaupungin alueelle toteutettavaa uudistuotantoa ja kaupungin omaa asuntotuotantoa myös kaupungin alueella sijaitsevan sekä kaupungin omassa omistuksessa olevan kiinteistökannan laatua ja kohderyhmiä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrätavoitteita on nostettu

Asuntotuotantotoimikunta toteaa että kaavoituksen ja tontinluovutuksen tavoitemäärien nostaminen tukevat asuntotuotantotavoitteen toteutumista, mitä on pidettävä hyvänä. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, ettei nyt esitettyihin tavoitteisiin sisälly kovinkaan suurta ylimäärää tuotannon tavoitetason varmistamiseksi ja häiriöiden haittojen minimoimiseksi.

Nyt esitetyt luvut tarkoittavat sitä, että kaupungin maalle asetettava tontinluovutuksen kerrosalan määrätavoite vastaa 4000 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 90 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Helsinkiin toteutetun uudistuotannon ja laajennusrakentamisen 10 vuoden toteutunut keskipinta-ala oli 71,2 neliötä. Vuonna 2014 viiden vuoden takautuvan tuotannon keskipinta-ala oli 68 neliötä. Tuotannon toteutumien keskipinta-alat vaikuttaisivat siten olevan laskussa. Mikäli arvellaan kaupungin maalle toteutettavan tuotannon keskipinta-alaksi 68 neliötä, ton-

tinvaraustavoitteeseen sisältyvää väljyyttä olisi noin 500 asunnon verran.

Asemakaavojen vuosittainen tavoite 562 500 kem2 vastaa tavoitteellista 5500 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 102 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa rakennusoikeutta yhteistiloineen. Asuntotuotannon kokonaistavoitteen ja asemakaavojen määrällisen tavoitteen välillä on väljyyttä noin 500 asunnon verran, keskipinta-alalla 68 m2.

Asuntotuotantotoimiston uudistuotanto toteuttaa ohjelmaluonnoksessa tontinluovutuksiin liitetyn energiatehokkuustavoitteen. Kansallinen FinZeb-hanke määritti kustannustehokkaat lähes-nolla-energiatasot eri rakennustyypeille vuoden 2015 keväällä. Uudisrakentamiseen kerrostaloille määritelty lähes-nolla-energiataso oli 116 kWh/m2. Kaupungin maalle rakennettaville uudiskerrostaloille ohjelmassa asetettu minimitaso 120 kWh/m2 on siten nykytuotannolle riittävä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää erityisen hyvänä sitä, että lausunnolla oleva AM-ohjelma edellyttää, että jo kaavojen laatimisen yhteydessä selvitetään kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset paitsi kaupungin investointeihin myös asuntorakentamiseen ja vältetään kaavojen yksityiskohtaisuutta tavoitteena poikkeamispäätösten vähentäminen. On myös hyvä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota ja asemakaavoituksen edellytetään mahdollistavan kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille. Käytäntöön vietyinä edellä mainituilla toimenpiteillä parannetaan asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia rakennuttaa kohtuuhintaisia asuntoja, joista on suurin pula.

Asuntotuotannon määrä ja hallintamuodot

Kaupungin omalle tuotannolle esitetyt kokonais- ja ARA-tuotannon määrätavoitteet ovat esityksessä ennallaan. Asuntotuotantotoimikunta haluaa esittää vakavan huolestumisensa valtion asuntopoliittisista linjauksista ja ARA-tuotannon toimintaedellytyksiin tehdyistä ja suunnitteilla olevista muutoksista. Erityisesti merkille pantavaa on, että vaikka valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuteen on varattu viime vuotta vastaavasti yhteensä 1170 milj. euroa, asumisoikeusasuntojen hyväksymisvaltuutta on pienennetty 335 milj. eurosta 230 milj. euroon. Tänä vuonna siihen on lisäksi lisätty ehto, jonka mukaan muihin lainalajeihin (osaomistusasuntolainat, erityisryhmien vuokra-asuntolainat ja muut vuokra-asuntolainat) mahdollisesti käyttämättä jäävää lainanmyöntövaltuutta ei enää voida käyttää asumisoikeusasuntotuotantoon. Jo hallitusohjelmaan kirjattu ja nyt toteutettu asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksien pienentäminen uhkaa niin kaupun-

gin oman kohtuuhintaisen tuotannon kuin myös koko kaupungin tavoitteen toteuttamisedellytyksiä. Asuntotuotantotoimiston asumisoikeushankkeiden lisäksi uhattuna on myös aso-hankkeisiin kiinteästi liittyvien 337 ARA-vuokra-asunnon 87 hitas-omistusasunnon rakentamisen käynnistyminen. Asumisoikeusasunnoilla on suuri merkitys erityisesti Helsingissä, jossa vapailla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja omistusasuntojen kalleus nostaa asumiskuluja. Vaarana on asumisalueiden ja asuntokohteiden syvenevä segregoituminen. Asumisoikeustuotannon tärkeys korostuu entisestään nyt kun valtio suunnittelee ARA-vuokra-asuntoihin tiukkoja tulorajoja ja määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa omavastuukoron pienentäminen nykyisestä 3,4 prosentista pysyvästi 1 prosenttiin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tuotannon osalta tulisi myös tuotannon osapäätösten hintahyväksynnässä siirtyä käyttämään rakennuskustannusten sijaan kohteen lainoituskelpoisuuden kriteerinä syntyvää vuokratasoa, mikä on asukkaiden näkökulmasta ensiarvoista. Kaupungin omistamassa asuntokannassa vuokrataso on kohtuullinen ja asuntomäärä on suuri. Vuokratarkasteluun siirtyminen mahdollistaisi erilaisten hankkeiden toteuttamisen ARA-tuotantoon, myös haastavimmille ja toteutuskustannuksiltaan kalleimmille rakennuspaikoille.

Lisäksi asuntotuotantoon tulisi saada pääkaupunkiseudulle valtiolta lisätukia, jotka kohdennettaisiin erityisesti kunnille täydennysrakentamisen toteuttamisen helpottamiseen. Kysymykseen voisi tulla mm. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen kohdennettu tuki. Olennaista olisi, että tuella voitaisiin alentaa hankkeen toteuttamiskustannuksia. Tämä edellyttäisi, että tuen piiriin otettaisiin esirakentamisen ohella tonttien poikkeuksellisen vaikeat perustamisolosuhteet.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä mainintaa hallintokuntien yhteistyöstä kaupungin oman tuotannon edellytysten varmistamiseksi erityisesti nyt, kun aiemmin asunto-ohjelmassa esitetty määrätavoite on otettu myös toimiston vuoden 2016 tuotantoa koskevaksi sitovaksi talousarviotavoitteeksi. Tavoitteen toteuttaminen tarkoittaa tosiasiallisesti asuntotuotantotoimiston tuotannon lähes kaksinkertaistumista ja edellyttää toimiston resurssien selkeää lisäämistä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että ohjelmaluonnoksessa esitetty viiden vuoden takautuvan tuotannon seuraamisen sijaan olisi parempi ottaa käyttöön kolmen vuoden takautuvan keskiarvon seuranta. Jo siirtyminen käyttämään usean vuoden tuotantomäärien keskiar-

voa mahdollistaa tuotannon liukuvan ohjelmoinnin ilman loppuvuoteen sijoittuvaa urakkakilpailuruuhkaa. Viiden vuoden takautuvan keskiarvon seurannassa menneiden vuosien tonttipulasta johtuneet heikot tulokset näkyvät kuitenkin tarpeettoman pitkään.

Asuntotuotantotoimiston laatimien tarkastelujen mukaan toimiston nykyisellä tonttivarannolla vuosien 2016 - 2020 tuotantomäärien viiden vuoden keskiarvo saavuttaisi korkeimmillaan vain 1250 asunnon tason. Näin siitäkin huolimatta että vuodelle 2016 on ohjelmoitu yli tavoitteen menevät käynnistämispäätökset. Menneiden vuosien tuotantoluvut painavat keskiarvossa kauan. Tonttitilanteen paranemisesta seuraavia trendejä ei saada viiden vuoden keskiarvoilla näkyviin selkeästi.

Sen sijaan kolmen vuoden takautuvilla tuotantomäärien keskiarvoilla asuntotuotantotoimiston tämänhetkisen tonttivarannon puitteissa tehdyt tuotantoennusteet nostaisivat rakentamisen aloitukset 1500 asunnon tuntumaan jo vuonna 2016.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaustavoite on perusteltu ja asuntotuotantotoimikunnan tuotannon osalta se koskee hitas-tuotantoa, jossa perheasuntojen määrää ohjataan ohjelmassa tiukimmin. Toimikunta toteaa kuitenkin, että sijainnista ja markkinoitavuusnäkökulmista riippuvaa joustoa tulisi hitas-tuotannossa tapauskohtaisesti sallia esimerkiksi segregaation estämistarkoituksissa toteutettavissa hankkeissa. Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäminen edellyttää, että uudistuotannosta löytyy myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Sen sijaan kaupungin vuokratuotannossa voisi lähitulevaisuudessa olla kysynnän perusteella perusteltua painottaa vahvastikin pienasuntojen osuutta. Turvapaikan saaneet Helsinkiin hakeutuvat henkilöt tulevat ennusteiden mukaan ruuhkauttamaan erityisesti pienasuntojen kysynnän. Monipuolisen asukasrakenteen ja rauhallisen asuttavuuden turvaamiseksi kohteissa tulee kuitenkin yleensä olla myös perheasuntoja.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä paitsi täydennysrakentamisen edistämistä myös hallintokuntien koordinaation vahvistamista entisestään ja prosessien ja kannusteiden kehittämistä. Asuntotuotannon toteuttaminen projektialueilla on täydennysrakentamiseen verrattuna hyvin resurssoitua ja organisoitua. Täydennysrakentaminen on kaupungin kannalta kannattavaa ja siksikin sitä tulisi pyrkiä kaikin tavoin edistämään. Täydennysrakentaminen tukeutuu usein olemassa olevaan kun-

nallistekniikkaan. Lisäksi alueen palvelut hyötyvät asukasrakenteen täydentymisestä.

Täydennysrakentamisen toteuttamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä vaikeusasteita. Rakennuspaikat voivat olla tuotantoteknisesti erittäin vaikeita: maapohjat on voitu alun perinkin jättää rakentamatta huonoina rakennuspaikkoina, tonttien koot johtavat tehottomiin hankekokoihin ja tiivistämistavoite voi johtaa vaatimukseen rakentaa autopaikat maan tai pihakannen alaisina.

Täydennysrakentamisen tarkoituksena tulee olla hyvien, esteettömien ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen vanhoille asuinalueille sekä alueen asuntotarjonnan monipuolistaminen. Asuntotuotannon näkökulmasta ongelmallista on täydennysrakennusalueilla tuotannon laatutavoitteiden ja kohtuuhintaisuuden tuottama ristiriita asuntojen ARA-hyväksynnälle ja markkinoitavuudelle. Asuntojen halutaan nostavan alueen imagoa, mutta käytännössä niiden tulee myytävyyden vuoksi vastata alueen markkinatasoa.

Toivottava olisi, että täydennysrakentamisen edistämiseksi sallittaisiin joustavasti myös autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttaminen erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Täydennysrakentamisen edistämiseksi ja siitä koituvien erilaisten hyötyjen saamiseksi olisi tarpeen sallia joustoa ja hyväksyä myös kompromisseja kaupungin ohjeisiin ja määräyksiin. Tonttien välisiä rasitteita ja yhteiskäyttöä tulisi välttää tuotannon toteuttamisen helpottamiseksi.

Olisi myös toivottavaa, että ARA:n vuoden vaihteessa päättynyt asuinalueiden kehittämisavustus saisi jatkoa. Avustusmuodosta ARA saattoi myöntää tukea täydennysrakentamista mahdollistaviin toimiin, kuten esirakentamiseen. Avustusta voivat kuitenkin hakea vain Asuinalueiden kehittämisohjelmassa 2013 - 2015 mukana olevat kasvukeskuskaupungit ja nekin ensisijaisesti ohjelmassa mukana oleville alueille. Helsingin kaupunki luovuttaa periaatteessa jo nyt tontit rakentamiskelpoisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennusalojen perustusolosuhteet kustannettaisiin. Tuen avulla voitaisiin tosiasiallisesti alentaa hankkeiden kustannustasoa ja siten käynnistää täydennysrakentamishankkeita hallintamuodosta riippumatta.

Kaupungin asuntokanta ja sen kehittäminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että on tärkeää että kaupunkiyhteisesti asetetaan sellaiset strategiset tavoitteet, jotka ovat kaupungin yhteisen edun kannalta järkeviä ja joiden toteuttamiseen ei yhden hallintokunnan oma tavoitteen asetanta johtaisi. Myös sellaiset tavoitteet, jotka

tarvitsevat useamman hallinnonalan yhteistyötä on syytä asettaa keskitetysti.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan asuntotuotanto monipuolistuu kaavoituksen yhteydessä tehtyjen, entistä kaupunkimaisempiin ratkaisuihin johtavien valintojen seurauksena. Asuntotuotantoratkaisut vaativat yhä osaavampaa suunnittelua ja toteutusta. Tontin rajoihin kiinni rakentaminen, ahtaat rakennusalat, kantavien rakenteiden hybridit, hallintamuotojen yhdistelmät ovat kaikki osaltaan ratkaisuja, jotka ovat toteutettavissa, mutta vaikeuttavat asuntotuotannon toteuttamista.

Toiminnallisiin hybrideihin liittyen asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että kaupunki kehittäisi kaupunginkansliajohtoisesti omien hallintokuntiensa yhteistyötä erityisesti asuntotuotannon kivijalkatiloihin toteutettavien, muuhun kuin asumista palvelevaan käyttötarkoitukseen toteutettavien tilojen osalta. Asuntotuotantotoimikunnan mielestä on tärkeää, että ARA-tuotannossa, niin vuokra- kuin asumisoikeustuotannossakin, hankkeiden liiketilat rakennutetaan kaupungin omaan omistukseen. Näiden tilojen kaavoituksen tulee perustua selvityksiin tilojen käytettävyydestä ja vuokrattavuudesta. Jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa tulee tilojen vuokrauksesta vastaavien huolehtia myös tilojen käytettävyyden ja vuokrattavuuden ohjauksesta.

Kaupungin omaan käyttöön tulevan tuotannon keskeisenä tavoitteena on noudattaa kestävän kehityksen periaatetta. Asuntotuotantotoimisto haluaa ensisijaisesti olla rakentamassa tuotantoa, joka säilyttää arvonsa ja joka on myös tulevien sukupolvien arvostamaa niin rakenteellisesti, teknisesti, asuttavuudeltaan kuin viihtyisyydeltäänkin. Tämä edellyttää ratkaisuja jotka ovat kestäviä ja korjattavia, sekä tilaratkaisuja, jotka ovat soveltuvat muuntuviin asumistarpeisiin.

Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustuotannossa parannetaan energiatehokkuutta silloin kun se kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen on mahdollista. Todettakoon, että mm. vuonna 2014 valmistuneissa kohteissa peruskorjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Vuoden 2015 valmistuneiden peruskorjausten toteutumaluvut eivät ole vielä selvillä.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan energiatehokkuuskorjaustavoitteita ei ole tässä vaiheessa syytä kiristää. Ympäristöministeriön korjausrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä painotetaan suunnitelmallista korjaustoimintaa. Asuntotuotantotoimisto selvittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa kan-

nassa toteutettavien energiatehokkuustoimenpiteiden optimaalista toteutusjärjestystä.

Yhdessä Insinööritoimisto Granlundin kanssa tehtyjen tarkastelujen mukaan korjauksissa on kohtuullisin kustannuksin tietyissä tapauksissa mahdollista päästä C-luokkaan. Tarkasteluissa on otettu huomioon seuraavat vaihtoehdot ja niiden yhdistelmät: aurinkopaneelien lisääminen, ulkoseinien lisälämmöneristäminen, katon lisälämmöneristäminen, ikkunoiden vaihto U-arvoltaan paremmiksi, aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen. Alustavien tarkastelujen mukaan seinien lisälämmöneristämiseen tulisi ryhtyä viimeisenä vaihtoehtona, ja vain mikäli tavoitellaan A-luokkaa ja alle 90 kWh/m2 lukuarvoa. C-luokkaan pääsemiseksi voisi riittää aurinkopaneelien, katon lisälämmöneristämisen ja aurinkolämpöjärjestelmän yhdistelmä.

Asukasrakenteen monipuolisuus

Asuntotuotantotoimikunta pitää monipuolisen asukasrakenteen tavoitetta hyvänä ja eräänä keskeisenä ohjelman tavoitteena.

Toivomusponnet

Asuntotuotantotoimikunta viittaa kaupunginkanslian asuntotiimin laatimiin vastauksiin ja toteaa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä annetuista valtuuston toivomusponsista annettujen vastausten lisäksi seuraavaa:

Tontinluovutukseen liittyvät toivomusponnet

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 7), että kaupunki selvittäisi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamista vuokratalovaltaisilla alueilla haluttujen alueiden tonttien luovutukseen kytkettynä.

Ponnessa nostetaan esiin tärkeä asia. Asuntotuotantotoimisto on aiemmin pohtinut vastaavanlaista kahden eri tontin kytkemistä yhteen lähtökohtanaan urakkakilpailujen kiinnostavuuden ja tarjoushalukkuuden nostaminen ARA-kohteissa. Toimisto kehitti vuonna 2012 mallin, jossa asuntotuotantotoimiston ARA-hankkeissa urakkakilpailujen voittaja olisi saanut option ostaa tai vuokrata nimetyn omistustuotantoon tarkoitetun tontin halutulta alueelta. Vaihtoehtoisesti palkintona olisi voinut olla ennakkoon ilmoitetun kohteen urakka. Mallista käytiin neuvotteluja myös kiinteistöviraston kanssa ja ns. palkintotontti menettelyyn löytyikin Länsisatamasta.

Kilpailumallia esiteltiin myös rakennusliikkeille samassa yhteydessä, kun niille esiteltiin ATT:n kyseisen vuoden tuotanto-ohjelmaan kuulu-

neita hankkeita ja pyrittiin lisäämään tarjoajien kiinnostusta urakkakilpailuja kohtaan. Malli sai jonkin verran ristiriitaisen vastaanoton rakennusliikkeiltä muun muassa siitä syystä, että kaikki tarjoajat eivät olleet kiinnostuneita omistustuotannon toteuttamisesta tai eri kokoluokan hankkeista. Kilpailutilanteen muuttumisen ja tarjoushalukkuudessa tapahtuneen parantumisen sekä menettelytapaan liittyneiden ongelmien vuoksi kehitettyä mallia ei käytännössä testattu.

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 8), että kaupunki selvittäisi mahdollisuuden alentaa ARA-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä hallintamuodoiltaan sekoitettuina sekataloina.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan hallintamuodoltaan erillisten rakenteiden perustamisessa saavutettavien hyötyjen tulee olla varsin huomattavia ennen kuin järjestelyihin on kannattava ryhtyä. Esimerkkinä tällaisesta toteutuksesta voidaan pitää mm. Kampin kauppakeskuksen päälle toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä. Kohteessa on yhdelle tontille toteutettu yhteensä yhdeksän erilaista yhtiötä hallinnonjakosopimuksin. Yhtiöiden rajapinnan määrittäminen on asuntotuotantotoimiston käsityksen mukaan ollut varsin työlästä.

Toivomusponnen taustalla lienee huoli asemakaavoituksen edellyttämien monimuotoisten ylimpien kerrosten aiheuttamista kustannuksista ja siten ARA-tuotannon toteuttamisen vaikeutumisesta kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisille alueille. Asuntotuotantotoimiston laatimien laskelmien mukaan terassimaisen ylimmän kerroksen neliöhinnat tulisi jyvittää 45 prosenttia keskineliöhintaa kalliimmiksi, kun kustannustarkastelussa otetaan huomioon ylimmän kerroksen sisäänveto ja terassit sekä hissin kustannukset jaettuna eri kerrosten asunnoille arvioidun hyödyn mukaan. Laskelmissa ei otettu huomioon asunnon koosta tai näkymistä laskettavia hyötyjä, joita käytetään yleisesti asunto-osakehuoneiston hinnoittelussa jyvitysperusteina.

Asuntotuotantotoimisto on toteuttanut niin sanottua sekoittamisen periaatetta toteuttamalla samaan kortteliin – usein myös ikään kuin samaan taloon, vaikkakin omille tonteilleen – eri hallinta- ja rahoitusmuodoin rakennettuja asuntoja.

Olisi suotavaa, että alalle saataisiin yhteisesti sovitut yleiset tavat määritellä päällekkäin sijoittuvien kiinteistöjen rajat. Maa- ja metsätalousministeriössä on ollut valmisteilla 3D-kiinteistöjärjestelmä jo vuosia. Uusi kiinteistöjärjestelmä luo yhteisiä määritelmiä kiinteistöjen rajapinnoiksi. Lain voimaan tulon ajankohdasta on esitetty erilaisia ennusteita, arvioissa on ollut esillä myös vuosi 2016. Asuntotuotantotoimikunta toivookin, että kaupunki pyrkisi vaikuttamaan valtioon lainsäädännön kii-

rehtimiseksi, olkoonkin, että ensimmäisiä kokeiluja lain soveltamisessa tuskin on tarpeen toteuttaa kaupungin omassa tuotannossa.

ARA-kannan määrään liittyvät toivomusponnet

Maija Anttilan esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 1) edellytetään taattavan ARA-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä ARA-vuokrakannan osuuden säilyttämistä kestävästi 20 prosentin tasolla asuntokannasta.

Nyt ohjelmaluonnoksessa esitetty 25 prosentin ARA-asuntotuotantotavoite turvaa 20 prosentin ARA-kannan osuuden, mikäli kaupungin omistama ARA-rajoitteista vapautuva vuokrakanta pidetään jatkossakin säännellyn vuokra-asumisen piirissä. Lausuntokierroksella olevasta AM-ohjelmaluonnoksesta on poistettu edellisen ohjelman linjaus, jossa kaupungin omasta asuntokannasta todettiin, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asuntotuotantotoimikunta huomauttaa, että jossakin tapauksissa asuntotarjonnan alueellisen monipuolistamisen vuoksi voisi olla tarpeen muuttaa olemassa olevan asuntotuotannon hallintamuotoja. Erityisesti kiinteistökantaa mahdollisesti purettaessa voitaisiin luoda alueen asukkaille erilaisia asumisvaihtoehtoja, mm. ARA-vuokra-asuntovaltaisia alueita voitaisiin täydentää asumisoikeusasuntotuotannolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa myös, että ARA-asuntokannan turvaamisen kannalta on keskeistä tonttien löytyminen ko. tuotantoon ja sitä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudattaminen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisia täydennysrakentamisalueita olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Näin ollen ARA-tuotantoa tulisi vastaavasti voida toteuttaa enemmän vetovoimaisille projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että tontinluovutuksessa noudatettavaksi aluekohtaiseksi ARA-vuokra-asuntokannan osuudeksi otettaisiin koko kaupunkia koskevien kokonaistarkastelujen perusteella 30 prosenttia.

Tuomas Rantasen toivomusponnessa (ponsi nro 4) esitetään, että kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto valmistelisivat yhteisesti toimintaohjelman kaupungin ARA-vuokra-asuntojen toteuttamiseksi käytännössä.

Kaupunginkanslian asumisen tiimin valmistelemassa nyt käsiteltäviä toivomusponsia koskevassa muistiossa on kiitettävällä tavalla käsitelty asuntotuotantotoimiston eri yhteyksissä esiin nostamia ARA-vuokra-

asuntojen toteuttamista turvaavia keinoja ja asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä niiden edistämistä hallintokuntien yhteistyönä.

Asuntotuotantotoimistolla ei ole aiemmin edes käytännössä ollut mahdollista saavuttaa1500 asunnon tavoitetta ARA-vuokratuotantoa vaivanneesta tonttipulasta johtuen. Viimeisen neljän vuoden aikana asuntotuotantotoimistolle on varattu vuosittain keskimäärin jo yli 1550 asunnon tontit ja mahdollisuudet päästä valtuuston päättämään tavoitteeseen ovat parantuneet huomattavasti. Merkittävä määrä viime vuosien varauksista on osoitettu kumppanuuskaavoitukseen, jossa tavoitteena on toteuttamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden väheneminen. Varattujen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii aikansa, edellyttää hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja pidentää tonttien rakennuttamisen läpimenoaikoja tonttien varaamisesta asuntojen sisään muuttoon. Tontinvarausten kasvu osoittaa kuitenkin, että hallintokunnat ponnistelevat yhdensuuntaisesti asuntotuotantotoimiston tavoitteiden saavuttamiseksi.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarannon tulisi vastata noin neljän vuoden tuotantoa. Asuntotuotantotoimiston vuosille 2016 - 2020 ohjelmoitu tonttivaranto vastaa 5663 asuntoa, mikä merkitsee 1133 asunnon vuosituotantoa. Neljälle vuodelle ohjelmoituna tonttivaranto vastaisi 1415 asunnon tuotantoa. Voidaan siis todeta, että asuntotuotantotoimiston tämänhetkinen tonttivaranto vastaa lähestulkoon tavoitetta. Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi asuntotuotantotoimiston tulisi kuitenkin vuonna 2016 saada vähintään 1500 - 1840 asunnon tontinvaraukset, jotta tonttivaranto saataisiin vastaamaan neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Aurinkopaneeleihin liittyvä toivomusponsi

Jessica Karhun toivomusponnessa (ponsi nro 6) esitetään, että kaupunki selvittäisi asukkaiden mahdollisuudet omien aurinkopaneelien ja muiden ratkaisujen liittämiseksi kaupungin sähköverkkoon.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että aurinkopaneelien toteuttamisratkaisujen selvittäminen on järkevää siten, että mahdollistetaan erilaiset joustavat ratkaisut aurinkopaneelien lisäämiseen asuntotuotannossa. Erilaisia toteutustapoja voivat olla mm. kiinteistöryhmien, kiinteistön tai yksityisten asukkaiden omistamat paneelit, jotka toteutetaan kiinteistöjen alueelle. Tuotettavan energian kuluttajia voisivat siten olla esimerkiksi kiinteistö, kiinteistön asukkaat tai kiinteistössä toimivat yritykset tai muut organisaatiot.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että Aalto-yliopisto on vastikään selvittänyt sähköverkkoon liitettävien järjestelmien kannattavuutta. FinSolar-hankkeen selvityksen mukaan omien uusiutuvan sähköener-

giantuotantolaitteiden toteuttaminen on kannattavaa vain siten, että niistä saatava energia voidaan hyödyntää kiinteistön sisällä. Aurinkosähköenergian myynti verkkoon ei ole kannattavaa vaikka siihen saisi 30 prosentin tuen, koska sähkön pörssihinta on niin alhainen. Kannattavuus edellyttää tuen lisäksi siirto- ja sähköveromaksujen välttämistä.

FinSolar-selvityksen mukaan maailmalla suositussa energian ostosopimusmallissa (PPA, power purchase agreement) yritys tai kunta investoi aurinkoenergiajärjestelmään ja myy tuotettua energiaa kiinteistön alueen toimijoille kuten asukkaille, yrityksille ja muille organisaatiolle. Markkinaselvityksen mukaan Suomessa on jo toistakymmentä yritystä, jotka asentavat aurinkoenergiajärjestelmiä asiakkaille energianmyyntisopimuksilla. Monet näistä yrityksistä ovat pyrkineet palvelemaan myös taloyhtiö- ja asukasmarkkinoita. Työ- ja elinkeinoministeriö ei kuitenkaan myönnä yrityksille energiatukea kohteisiin, joissa energia menee asukkaiden käyttöön. Tuen puute rajoittaa järjestelmien kannattavuutta.

FinSolar-selvityksen mukaan potentiaalisimpia aurinkolämpöjärjestelmien hyödyntämiskohteita olisivat alue-, kiinteistöryhmä tai kiinteistökohtaiset hybridilämpöjärjestelmät. Tyypillisesti tällaiset järjestelmien koot ovat 3 kW - 1000 kW:n (6000 eur - 1 M€) välissä.

Yksinasuvien tarvetta koskeva toivomusponsi

Petra Malinin esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 2) esitetään että ARA-tuotannossa otettaisiin huomioon erityisesti yksinasuvien tarve kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-vuokratuotantoon ei sovelleta huoneistotyyppikohtaista ohjausta. Kohteiden tilaohjelmat laaditaan monipuolisina kuitenkin alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Viime aikoina tuotannon keskipinta-alat ovat laskeneet alittaen 60 neliötä. Vuosina 2012 - 2014 valmistuneiden vuokra-asuntokohteiden keskipinta-alat olivat yli 65 neliötä, joten jatkossa jo toteutuksessa olevat vuokra-asuntokohteet toteutuvat aiempaa pienasuntovaltaisempina. Vuokratasoltaan ARA-vuokra-asunnot ovat Helsingin edullisimpia.

Maija Anttilan toivomusponsi ikääntyneiden asumisen kehittämisestä

Maija Anttilan, Tuomas Rantasen ja Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnet (ponnet nro 9) ikääntyneiden asumisen kehittämisestä sisältävät esitykset varata AM-ohjelman valmistelussa erityisryhmien asumistarpeisiin hoiva- ja erilaisten palvelutalojen rakentamismahdollisuudet ja laatia selvitys ikääntyneiden kotona asumisen tukemisesta yhteisöasumiseen perustuvin ARA-vuokrataloin siten, että kodinhoidon palveluja voitaisiin hoitaa keskitetymmin ja samalla laadukkaammin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ikäihmisten asumisen keskittämistä ei voitane pitää pääsääntönä.

ARA-vuokra-asunnoissa on varallisuusrajat, mikä rajaa asuntojen kohdistamista. Vuokra-asuntotuotantoa toteutetaan pääsääntöisesti monipuolisina asumiskokonaisuuksina. Asuntotuotantotoimisto voi kuitenkin yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa toteuttaa yksittäisiä kohteita tarkoituksenmukaisesti kohdennettuina toisinkin, Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ARA-lainsäädännön määrittämien kriteereiden puitteissa.

Asumisoikeustuotannossa ei ikäihmisiin sovelleta varallisuusrajoja. Asuntotuotantotoimisto onkin toteuttanut hyvien ikäihmisille suunnattujen palveluiden ääreen Kontulaan ikäihmisille asumisoikeuskohteen Iltarusko. Kohde valmistui vuonna 2012. Kohteen ikärajoina sovellettiin 55-vuoden ikärajaa. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli yli 75-vuotta. Toinen asuntotuotantotoimiston ikäihmisille kohdennettu asumisoikeuskohde valmistui kesällä 2015. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli 64 vuotta. Rakenteilla on myös Tapulikaupunkiin sijoittuva asumisoikeuskohde Postipuisto. Kohteen on määrä valmistua vuonna 2017. Kohteesta asumisoikeuden hankkineiden keski-ikä on 66 vuotta.

Korkotukilainojen asetusmuutos 7.1.2016 ja uusi lyhyt korkotukimalli

Valtioneuvosto muutti 7.1.2016 asetusta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Korkotukilainan pituus säilytettiin asetuksessa ennallaan. Muutoksella tarkennetaan, mitä tarkoitetaan kohtuullisella varautumisella tuleviin korjauksiin. Sillä myös yhtenäistetään vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja poistetaan eroja eri vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen omistamien asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa.

Jos kyseessä on alle 20 vuotta vanha vuokra- tai asumisoikeustalo, vuokrissa tai käyttövastikkeissa perittävä varautuminen saa olla enintään yksi euro asuinneliötä kohti kuukaudessa. Vanhemmissa taloissa enimmäismäärä on kaksi euroa. Lisäksi omakustannusvuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron määrä alennetaan asetusmuutoksella nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään.

Muutoksella muutetaan myös korkotukilainojen lainanlyhennyksiä nykyistä etupainotteisemmiksi. Lainan lyhentäminen nopeammin lainaajan alussa pienentää sekä omistajan että valtion riskejä. Omistajalle omarahoituskoron laskeminen on selkeä heikennys.

Hallitusohjelman mukaisesti valtion tukemaan vuokratuotantoon ollaan palauttamassa tulorajat.

Hallitusohjelman asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti valtioneuvosto valmistelee uutta lyhyen korkotuen (10 vuotta) mallia. Marraskuussa julkistetun luonnoksen mukaan lainoitusehdot asemoivat tukimuodon pitkän korkotukimallin ja vapaarahoitteisten rahalainoitusmallien väliin. Tukimuodolle olisi mahdollista hakea jatkoaikaa aina 30 vuoteen asti.

Esityksessä uuden korkotukimallin omavastuukoroksi kaavallaan 2,5 prosenttia. Asukasvalintakriteerit ja käyttötarkoitusrajoitukset esitetään olevan voimassa tuen ajan. Asukasvalintakriteereissä esitetään myös tulorajoja: niitä esitetään asetettavan korkeammalle tasolle kuin pitkän korkotukimallin tuotannossa. Näin ollen uusi 10 vuoden korkotukimalli kohdentuisi pieni- ja keskituloisiin ja siis myös ylempiin tulodesiileihin kuin pitkän korkotuen tuotanto.

Niin sanotun uuden lyhyen korkotukimallin taustaksi on laadittu selvitys, joka valottaa ARA-tukimuodon historiaa ja tarkoitusta sekä nykytilanteen tiettyä ongelmallisuutta. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että esitetyn uuden lyhyen korkotukimallin luonnostellut ehdot herättävät kysymyksiä sekä huolen pitkän korkotuen tuotannon osalta. Esitetyssä 10-vuotisessa korkotukimallissa valtion tukiehdot ovat paremmat kuin pitkän korkotuen ehdot erityisesti nyt, kun vuodenvaihteessa pitkän korkotuetun tuotannosta poistuivat käynnistämisavustukset ja omavastuukorkoraja palautui yhdestä prosentista 3,4 prosenttiin. Lisäksi lyhyen korkotuetun asukasvalintakriteereistä kaavaillaan vapaampia kuin mitä pitkän korkotuen tuotannossa tulee noudattaa. Tässä on selkeä ristiriita. Raportissa väitetään pitkän korkotuen mallissa olevan suurempi valtion tuki, käytännössä matalan korkotason vallitessa pitkän korkotuen mallissa ainoa valtion tukimuoto on lainalle saatava täytetakaus. Tätä tukea vasten tuotantomuotoa rasittavat raskaat suunnittelunohjaus- ja rahoitusmenettelyt, asukasvalintakriteerit ja käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lisäksi pitkän korkotuen asuntoihin suunnitellaan tulorajoja ja vuokrasopimusten määräaikaisuutta.

10.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)hel.fi
Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 01.03.2016 § 48

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan esittelijän ehdotuksesta poikkeavan yksimielisesti hyväksyttyjen vastaehdotusten mukaisesti muutetun lausunnon asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) luonnoksesta ja siihen liittyvistä toivomusponsista:

"Tavoite 8: Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Sosiaali- ja terveyspalvelujen näkökulmasta erityisesti kohtuuhintaisten pienten asuntojen puute hankaloittaa erityisasumisen piirissä olevien mielenterveyskuntoutujien ja lastensuojelun piirissä olevien nuorten siirtymistä normaaliasumiseen silloin, kun vahvemman tuen tarve lakkaa. Myös suurin osa asunnottomista on yksinäisiä henkilöitä, joille riittää pieni asunto.

Nuoret ovat valmiita tinkimään mm. asuntojen pinta-alasta. Kaupungin tulisi toteuttaa esimerkiksi kokeiluhankkeiden avulla muunneltavia asuntoja, jotka ensin ovat pieniä asuntoja, mutta jotka voidaan tarvittaessa muuttaa perhe- tai yhteisöasunnoiksi. Tällöin vuokratkin vastaisivat paremmin nuorten maksukykyä.

Tavoite 9: Asuinalueiden elinvoimaisuus

Tavoitteen tärkeys korostuu niiden asukkaiden kohdalla, jotka syystä tai toisesta viettävät suurimman osan ajastaan kodissa ja sen läheisyydessä.

Elinvoimaisuuden perusta ovat asuntoalueiden riittävät lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupat. Lisäksi erilaisilla kokoontumistiloilla voidaan tukea yhteisöllisyyttä yksinasuvien, nuorten, perheiden, iäkkäiden ja maahanmuuttajien kesken. Toiminnassa voivat olla mukana asukasyhdistykset, koulut, seurakunnat, sosiaali- ja terveystoimi ja yksityiset kuntalaiset.

Autottomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista tulee lisätä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Tavoite 10: Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Kotona asuvan iäkkään ja vammaisen kannalta esteettömyys ja turvallisuus ovat erityisen tärkeitä.

Kaupungin esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asui-

nympäristö ja palvelut. Linjaukset koskevat kaikkia virastoja, joten ne tulee ottaa huomioon myös asuntojen ja asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa ja niihin liittyvässä kehitystyössä.

Alueellisten esteettömyyssuunnitelmien toteuttaminen on tärkeää, sillä ne on laadittu yli 65 -vuotiaiden asukkaiden osuuden perusteella. Aluesuunnitelmissa tarkastellaan esteettömät reitit, alueet ja puistot esteettömine penkkeineen. Katualueiden kehittämiseen kuuluu muun muassa jalankulun ja pyöräilyn parempi erottelu ja eri käyttäjäryhmien tarpeiden huomiointi. Erityistä huomiota vaativat pyörätuolin ja rollaattorin käyttäjät sekä näkövammaiset.

Keväällä 2014 Helsingissä tehdyn alueellisen riskianalyysin mukaan ikääntyneiden paloturvallisuusriskit ovat kasvamassa. Pelastuslaitoksen tavoitteena on parantaa asumisen turvallisuutta sekä ennaltaehkäistä palo- ja onnettomuusriskejä. Riskien vähentämiseksi luodaan turvallisen asumisen toimintamalleja. Asuntorakentamisessa turvallisuuden huomioon ottaminen on tärkeää.

Tavoite 12: Asukasrakenteen monipuolisuus

On oleellista mahdollistaa iäkkäiden asukkaiden erilaiset asumisratkaisut, joista asukkaat itse voivat valita. Kaupunki tukee monimuotoista iäkkäiden asumista mm. luovuttamalla tontteja sekä ikäihmisten omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen että muihin ikäihmisille suunnattuihin asuntohankkeisiin. Ikääntyvät kaupunkilaiset eivät ole erityisryhmä. Iäkkäille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokraisia, pieniä asuntoja.

Laitosmainen asuminen puretaan ja painopiste siirretään kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelun ja toteutuksen tulee tukea asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Nuorten asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, kun kiinnitetään erityistä huomiota lastensuojelun asiakkaana olleiden sekä todellisessa asunnottomuusuhassa olevien nuorten asunnon saamiseen. Lastensuojelulain 35 §:n mukaan silloin, kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu puutteellisista asumisoloista tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen kuntoutumiselle, kunnan on viivytyksettä korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto. Tällaisia perheitä koskevia lausuntoja tehdään virastossa vuosittain 50 - 70.

On tärkeää, että pitkäaikaisasunnottomat pääsevät tavallisille asuntomarkkinoille ja erillisiä hankkeita ja tukiasuntoja tarjotaan vain sellaisille, jotka eivät selviä asumisesta ilman tukea.

Ympäristöministeriön valmistelema uusi AUNE -ohjelma on kansallisen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä toimenpideohjelma. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään aktiivisesti viraston asumis- ja velkaneuvonnan avulla. Asumisneuvonnan roolia on mahdollista vahvistaa ja vakiinnuttaa AUNE -ohjelman mukaisesti. Tällöin se uuden sosiaalihuoltolain hengessä jalkautetaan osaksi sosiaalisen kuntoutuksen ja ennaltaehkäisevän sosiaalityön prosesseja.

Viraston asumisneuvonta vahvistaa ja kehittää maahanmuuttajien kotoutumiseen liittyviä palveluja Asumiskummi -pilotin muodossa tilanteissa, joissa uhkaa asunnottomuus. Yhteistyötä tehdään Helsingin kaupungin asuntojen (Heka), muiden vuokranantajien sekä kolmannen sektorin kanssa. Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä.

Valtakunnallisen kehitysvammaisten asumisohjelman (KEHAS) tavoitteena on, että Suomessa ei enää vuonna 2020 asu laitoksissa yhtään kehitysvammaista. He asuvat ryhmäkodeissa, asuntoryhmissä ja erillisissä asunnoissa ja saavat tarvitsemansa tuen. Viraston hankeohjelmaan sisältyy kehitysvammaisten asuntoryhmähankkeita, joille ei ole löytynyt sijaintia. Näiden asuntoryhmien on tarkoitus sijoittua normaaleihin asuinrakennuksiin. On tärkeää, että näille hankkeille yhteistyössä kaupungin eri viranomaisten kanssa löytyvät sopivat rakennushankkeet, jotta Helsinki täyttää valtakunnallisen tavoitteen. Näiden hankkeiden rahoitukseen saadaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) erityisasumisen investointiavustusta. Asuntoryhmät sopivat hyvin täydennysrakentamisalueille, joissa on jo palvelut, ja alueille, joissa vuokrataso on kohtuullinen.

On tärkeää, että vähemmän tukea tarvitsevien vammaisten asumista tuetaan niin, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikunta- ja toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Virasto tukee ikääntyvien kaupunkilaisten kotona asumista. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoito yhteensä) asuvien osuus pienenee.

Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.

Monipuolinen palvelukeskus tarjoaa palveluja ja toimintamahdollisuuksia kotona asuville ikääntyneille ja työttömille. Kotona asumista tukevia avopalveluja ovat palvelukeskustoiminta, omaishoidon toimintakeskus ja päivätoiminta. Ympärivuorokautisia palveluja ovat lyhytaikaishoito, arviointijaksot, ryhmäasuminen sekä palveluasuminen. Keskukset voivat antaa neuvontaa ja tietoa asumisen vaihtoehdoista. Keskuksista on myös mahdollista jalkautua lähialueille, jolloin toimintaa voidaan järjestää kerhotiloissa tms.

Monipuolisia palvelukeskuksia on toiminnassa yhteensä kymmenen. Verkostoa laajennetaan kahdella uudella kohteella, jotka sijoittuvat Vuosaareen ja Kannelmäki-Malminkartano -alueelle.

Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erimuotoista ikäihmisille soveltuvaa esteetöntä asumista täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla. Tontinluovutusehtoihin olisi hyvä joillakin alueilla sisällyttää ehto, jonka mukaan osan asukkaista edellytetään olevan iäkkäitä. Samalla tulee kuitenkin taata monipuolinen asukasrakenne.

Uusia palveluasumishankkeita ei tarvita paljon, koska tavoitteena on iäkkäiden kotona asuminen. Palveluasumisessa tarve kohdistuu ensisijassa ryhmäkotimuotoiseen palveluasumiseen, sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kyliä). Viraston hankkeissa iäkkäiden laitosasumista muutetaan ryhmäkotimuotoiseksi palveluasumiseksi, joitakin monipuolisia palvelukeskuksia korvataan uudishankkeilla ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on ympäristöministeriön selvityksen mukaan ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalvelujen kysyntään. Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia.

Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.

Siksi on tärkeää, että kaupungissa vuosittain kootaan ja priorisoidaan asuntotarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Samassa yhteydessä on hyvä myös selvittää, miten erityisryhmien integroituminen muun asumisen joukkoon käytännössä sujuu ja tarpeen vaatiessa kehittää toimintatapoja ongelmien ehkäisemiseksi.

Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

Toivomusponnet

Sosiaali- ja terveystointa koskevat toivomusponnet kohdistuvat lukuun 9. eli ikääntyvien asumisen kehittäminen, josta virasto nostaa esiin seuraavat keskeiset asiat:

- Sosiaali- ja terveysviraston tavoitteena on kotona asumisen tukeminen. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoito yhteensä) asuvien osuus pienenee.
- Kotona asumista tukee asunnon ja alueen esteettömyys ja turvallisuus sekä riittävät kaupalliset palvelut, joista tulee huolehtia.
- Yhteisöllinen asuminen merkitsee eri henkilöille erilaisia asioita. Sen vuoksi kaupunki on halunnut mahdollistaa monenlaiset yhteisöllisyyden muodot mm. hyödyntämällä olemassa olevia kokoontumistiloja yhteisöllisiin kokoontumisiin alueilla (esim. Naapuruuspiirit).
- Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.
- Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erilaisia esteettömiä ikäihmisille soveltuvia asuntoja täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla.
- Kaupungin omia uusia palveluasumishankkeita tarvitaan vain muutamia, sillä tavoitteena on kotona asumisen mahdollistaminen valtaosalle iäkkäistä. Palveluasuntoja on suunnitteilla Kontulaan, Vuosaareen ja Kannelmäki -Malminkartano -alueelle. Tämän lisäksi olemassa olevia kiinteistöjä muutetaan laitoksista palveluasumiseksi ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi, koska valtaosa palveluasumista tarvitsevista on muistisairaita."

Käsittely

01.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi jäljempänä mainitut vastaehdotukset 1 - 4 yksimielisesti ilman äänestystä.

1. Vastaehdotus:
Hannu Tuominen: Esitän, että lausunnon sivulle 3, neljännen kappaleen loppuun lisätään, että:

"Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä."

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

2. Vastaehdotus:
Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

Kannattaja: Seija Muurinen

3. Vastaehdotus:
Seija Muurinen: Lausunnon sivulle 2, viidennen kappaleen loppuun lisätään, että "Iäkkäille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokraisia, pieniä asuntoja", ja sivulle 4, viidenteen kappaleeseen lisätään teksti "sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kyliä)".

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

4. Vastaehdotus:
Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

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

Pirkko Suppanen, projektisuunnittelija, puhelin: 310 43895
pirkko.suppanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 76

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleissuunnittelu, asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Helsinki on sitoutunut 5 500 asunnon vuotuiseen kasvutavoitteeseen. Asuntotuotannon kasvu lisää myös infra- ja esirakentamisen rahoitustarvetta. Rakennusvirasto osallistuu aktiivisesti maankäytön suunnittelun ja kaavoitusyhteistyöhön ja huolehtii infra- ja esirakentamisten toimista kaupunginkanslian koordinoidessa kaupungin omaa asuntotuotantoa, sekä uudis- että täydennysrakentamista. Yhteistyö kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston ja muiden virastojen kanssa on tiivistä.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuusto päättää uudesta yleiskaavasta, jossa varaudutaan muun muassa riittävän kaavavarannon ylläpitämiseen sekä vuosittaisen ohjelman mukaisen asemakaavatavoitteen toteutumiseen.

Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksessa edellytetään, että esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Linjauksessa edellytetään lisäksi, että esteettömyystavoite sisällytetään rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteutumisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa.

Helsingissä on käynnissä mittava täydennys- ja uudisrakentamisen vaihe. Tämän rakentamisbuumi ja asukasmäärän kasvu luovat uusia paineita myös yleisten alueiden, erityisesti viher- ja virkistysalueiden, hoidolle ja ylläpidolle. Virkistysalueita tulee olla jatkossakin riittävästi, nii-

den tulee olla saavutettavissa ja niiden kulutuskestävyys tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä. Käytettävissä ratkaisuissa ja materiaaleissa noudatetaan kestävän kehityksen periaatteita suosimalla sekä pitkäikäisiä että huollettavia materiaaleja ja ratkaisuita.

Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Rakennusvirasto huolehtii määrärahojensa puitteissa myös olemassa olevan kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnosta, rakenteiden ylläpidosta ja toimivuudesta ottaen huomioon myös erityistarpeiset asukkaat. Rakennusvirasto kerää aktiivisesti asukkaiden toiveita ja tarpeita yleisistä alueista. Yleisiä alueita kehitetään jatkuvasti vuorovaikutuksessa asukkaiden ja järjestöjen kanssa.

Käsittely

16.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Pörrö Sahlberg: Lisätään lausuntoehdotuksen kappaleen (4) lauseen loppuun sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Lisätään kappaleen (6) toisiksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä.

Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale: Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Kannattaja: Antti Möller

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lisätään kappaleen (4) lauseen loppuun
sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa. Lisätään kappaleen (6) toisiksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä. Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale:
Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Jaa-äänet: 4
Matti Kopra, Terhi Koulumies, Dennis Pasterstein, Mariam Rguibi

Ei-äänet: 5
Antti Möller, Henrik Nyholm, Eija Paananen, Pörrö Sahlberg, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

09.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 11.02.2016 § 25

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Teknisen palvelun lautakunta antoi Kotikaupunkina Helsinki 2016 – asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksesta seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelu

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) luonnos on päivitetty versio kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 ohjelmasta, jonka tavoitteita on muutettu tarpeellisilta osin. Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

Ohjelman valmistelua ovat linjanneet monet eri tekijät. Vuonna 2013 työskenteli muun muassa neljä kaupunginkansilian vetämää työryhmää: asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä, erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä, kriisimajoitustyöryhmä ja asunnottomuustyöryhmä. Työryhmien työn ja selvitysten tuloksia on sovellettu käytäntöön kuluneella ohjelmakaudella ja hyödynnetty Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen valmistelussa.

Voimassa olevan ohjelman tavoitteiden toteutumista on seurattu vuosittain. Kaupunginvaltuusto on saanut tiedoksi seurantaraportit vuosilta 2013, 2014 ja 2015. Vuoden 2015 seurantaraportissa arvioitiin koko ohjelmakauden tavoitteiden toteutumista. Seurantaraportit ovat olleet keskeinen tausta-aineisto Kotikaupunkina Helsinki 2016 ohjelmaluonnoksen valmistelussa. Vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä hyväksyttiin lisäksi 11 toivomuspontta, joiden teemoja on sisällytetty uuteen Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaan. Toivomusponsien vastausluonnokset ovat ohjelmaluonnoksen liitteenä.

Maankäyttö ja asuinalueet

Helsingin tavoitteena on saada vuosittain vähintään 5500 uutta asuntoa joko uudistuotantona tai käyttötarkoituksen muutoksina. Tämä tarkoittaa vuosittaista noin 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on haastava ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta vastaaviksi. Kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoiden mukaanotto kaavaprosessiin heti sen alkuvaiheista lähtien mahdollistavat sen toteutumisen mahdollisimman hyvin.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmien kehittämisen vähäpäästöisempään ja energiaystävällisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukko-

liikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat uusien täydennysrakennettavien asuinalueiden merkittävä vetovoimatekijä.

Myös viheralueiden merkitys tulee jatkossa korostumaan kaupunkirakenteen entisestään tiivistyessä. Rakentamispalvelulla on merkittävä rooli näiden alueiden rakentamisessa, kunnossapidossa ja hoidossa. Kaupunginhallituksen hyväksymän Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksen toteutuminen yleisten alueiden osalta vaatii erityistä lisäpanostusta ja resursseja niiden hoitoon ja varsinkin talvikunnossapitoon.

Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää tilaajana kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamispalvelu puolestaan tuottaa näiden piirteiden rakentamiseen ja ylläpitämiseen tarvittavia teknisiä palveluita. Tiivis yhteistyö tilaaja- ja tuottajaviraston kesken mahdollistavat parhaan mahdollisen lopputuloksen kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnossa, rakenteiden ylläpidossa ja niiden toimivuudessa.

Myöhemmin vuonna 2016 kaupungin valtuuston päätettäväksi tulevassa yleiskaavaehdotuksessa korostetaan Helsingin toimivia ja viihtyisiä virkistys- ja viheralueita. Asukastiheyden ja asukkaiden kokonaismäärän kasvaessa lisääntyy myös viheralueiden käyttö, mikä puolestaan kuluttaa niitä aiempaa enemmän ja aiheuttaa todennäköisesti huomattavasti suurempaa roskaantumista ja fyysisten rakenteiden rikkoontumista. Tähän tulee varautua suunnittelemalla ja rakentamalla uudet virkistys- ja viheralueet kestämään entistä paremmin kasvavaa käyttöä ja kulumista. Samalla tulee varata näiden alueiden hoitoon ja kunnossapitoon riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit.

Tekniset huoltoalueet ja tukikohdat

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa esitetyn tiivistyvän kaupunkirakenteen ja kasvavan asukasmäärän yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen rooli tulee olemaan tulevaisuudessa yhä tärkeämpi. Teknisen palvelun lautakunta kiinnittää huomiota, ettei huoltoalueiden riittävyydestä nyt tai tulevaisuudessa ollut tehty erillistä selvitystä yleiskaavaesitystä valmistellessa. Tämän kaltainen selvitys olisi elintärkeää tehdä ennen yleiskaavan toteuttamista, jotta kaupungista saadaan tulevaisuudessa yleiskaavaluonnoksessa tavoiteltu turvallinen, toimiva ja viihtyisä. Teknisen palvelun lautakunta on antanut lausunnon yleiskaavaluonnoksesta 5.3.2015 (HEL 2012–012586 T 10 03 02 00), jossa käsitellään laajemmin teknisten huoltoa-

lueiden ja tukikohtien merkitystä kaupunkirakenteen tehokkaalle ja taloudelliselle rakentamiselle, ylläpidolle ja hoidolle.

Esitetyt toivomusponnet

AM-ohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätettiin siihen yhteensä yhdeksän erillistä toivomuspontta. Teknisen palvelun lautakunta toteaa, että jätetyt ponnet ja niissä esitetyt tavoitteet eivät liity Staran toimialaan.

Teknisen palvelun lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Hannu Halkola

Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569
jyrki.maattanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 50

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Maankäyttö ja asuinalueet

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaluonnoksen mukaan Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamisella sekä uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä kaupungin strategiaohjelman ja ilmastotavoitteiden mukaista.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmän kehittämisen vähäpäästöisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat merkittävä asuinalueiden vetovoimatekijä. Myös lähiviheralueiden merkitys tulee entisestään korostumaan kaupunkirakenteen tiivistyessä. Näitä tekijöitä olisi hyvä korostaa asuinalueisiin liittyvissä tavoitteissa.

Helsingin tavoitteena on rakentaa 5500 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on kun-

nianhimoinen ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kuten ohjelmaluonnoksessa todetaankin, turvataan tuotannon edellytykset hallintokuntien yhteistyöllä. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta tukeviksi. Kaupungin eri asiantuntijoiden mukaanotto kaavaprosessiin heti sen alkuvaiheista lähtien on tiedonvaihdon, selvitystarpeiden tunnistamisen ja eri näkökulmien huomioon ottamisen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö osana asuntotuotannon lisäystä on kannatettavaa, mutta se edellyttää liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen ja rakennusten terveellisyyden huomioimista suunnittelussa.

On hyvä, että autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista jatketaan. Jo toteutetuista kohteista Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa tulisi kerätä tietoa ja kokemuksia hyödyntää jatkossa. Ympäristölautakunnan mielestä olisi hyvä kartoittaa potentiaaliset uudiskohteet, jotka voisivat olla soveltuvia tällaisiin kokeiluihin. Pysäköintipolitiikan ja pysäköintiratkaisujen tulisi aidosti vaikuttaa pysäköintipaikkojen määrään ja kannustaa mm. yhteiskäyttöautoiluun. Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Energiatehokkuus

Ohjelman päämäärän IV mukaan asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Sen muuta kuin kaupungin omaa asuntokantaa koskevia tavoitteita (tavoite 10) tulisi vielä täydentää seuraavasti: ”Edistetään uudisrakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuutta kehittämällä kaupungin ohjauskeinoja ja pilotoimalla uusia toimintamalleja. Asetetaan tavoite energiatehokkuudelle sekä luodaan seurantamenetelmä mittaamaan tavoitteen toteutumista.”

Kaupungin olemassa olevaa omaa asuntokantaa koskevat tavoitteet D-energialuokan saavuttamisesta ja energian ominaiskulutuksen vähentämisestä 2 % vuodessa. Nykyistä kumulatiivista kahden prosentin vuosittaista säästötavoitetta voidaan pitää riittävänä verrattuna kansallisten energiatehokkuussopimusten vuotuiseen yhden prosentin säästötavoitteeseen. Energiatehokkuuden lähtötason parantuessa tavoitteen saavuttaminen tulee vuosi vuodelta haastavammaksi. Tavoitetta 11 voisi täydentää vielä seuraavasti: ”Lisätään kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian käyttöä. Asetetaan tavoite uusiutuvan energian käytölle osuutena käytetystä kokonaisenergiasta.” Kaupungin oman asuntokannan

energiatehokkuustavoitteiden toteutuman ja toteutettujen toimenpiteiden hallitumpaa seurantaa on myös tarpeen kehittää jatkossa.

Energiatehokkuuden parantaminen kaupungin olemassa olevassa rakennuskannassa on keskeistä ilmastopäästöjen vähentämisessä. Jatkossa tulisikin tunnistaa lupaavimmat alueet energiatehokkuuden parantamiselle, jotta kaupunki voisi aktivoida alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita energiatehokkuuden parantamiseen. Myös aluekohtaisten yhteisperuskorjaushankkeiden käynnistäminen olisi tärkeää.

Uudisrakentamiseen luovutettavilla kerrostalotonteilla vaatimuksena on C-luokan energialuokkavaatimuksen selkeä täyttyminen ja E-luvun 120 kWh/m2/vuosi alittaminen. Kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on pyrkimys nollaenergiarakentamiseen. Tämän tulisi näkyä myös asuntoohjelman tavoitteistossa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) edellyttää, että kaikki viranomaisten käytössä tai omistuksessa olevat rakennukset ovat lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2018 mennessä ja kaikki rakennukset lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2020 mennessä. Tämä tulisi huomioida hyvissä ajoin suunnittelussa ja luvituksessa. AM-ohjelmassa olisi hyvä kuvata tämä ja ohjelmakaudella tulevat muutkin lainsäädännölliset uudistukset ja kuinka ne huomioidaan suunnittelussa.

Jatkossa maankäyttöön, kaupunkirakenteeseen ja asuntokantaan liittyvät energiatehokkuustavoitteet voisi koota omaksi kokonaisuudekseen, jolloin tämä teemakokonaisuus hahmottuisi paremmin. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjauksella on erittäin merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sen tulee mahdollistaa hiilineutraaliuden saavuttaminen viimeistään vuonna 2050. Siten hiilineutraalisuus tulee asettaa kaikkien uusien asuinalueiden lähtökohdaksi jo nyt.

Toivomusponsi aurinkopaneelien liittämisestä kaupungin sähköverkkoon

Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta. Mikäli aurinkosähköjärjestelmän tuotto on kiinteistön sen hetkistä kulutusta suurempi, ylijäämäsähkö on mahdollista myydä sille sähköyhtiölle, jonka kanssa on sähkösopimus. Nykyisin aurinkosähkön myyminen verkkoon ei kuitenkaan ole käytännössä taloudellisesti kannattavaa sähkön alhaisen markkinahinnan vuoksi. Sähköyhtiöt hyvittävät ylimääräisestä aurinkosähköstä vain muutaman sentin kilowattitunnilta. Jotta aurinkosähköä kannattaisi tuottaa verkkoon, tulisi hyödyn olla moninkertainen. Se edellyttäisi valtiovallalta tukitoimina ohjausta, kuten nettomittarointiin ohjaamista tai rahallista tukea kuten tariffituki.

Rakennusvirasto, ympäristökeskus, kiinteistövirasto ja Helen Oy olivat mukana FinSolar -hankkeessa, jossa kehitettiin uusia ratkaisuja aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi. Hankkeen internetsivuille www.finsolar.net on koottu kaikki nykyiset tiedossa olevat keinot aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi.

Aurinkosähkön tuotannon suuren potentiaalin hyödyntämistä rajoittavat tuotannon ja sähkön tarpeen ajoittuminen eri vuorokauden- ja vuodenaikoihin. Kiinteistökohtaisesti tuotanto on suurinta kesällä, mutta sähkön kysyntä on pienintä. Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita.

Tulevaisuudessa sähkövarastot antavat lisämahdollisuuksia myös kiinteistökohtaisen aurinkosähkön hyödyntämiseen ja vuorokausivaihtelujen tasaamiseen. Hyödyntämällä itse aurinkosähkö kokonaisuudessaan säästetään sähkön lisäksi sähkösiirron ja verojen osuudet. Suomen ensimmäinen älykäs sähkövarasto otettiin käyttöön Viikin ympäristötalossa joulukuussa 2015. Akkuvarasto muun muassa varastoi kiinteistössä tuotettua aurinkosähköä, tasaa kulutushuippuja ja mahdollistaa älylatauksen. Älylataus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kulutushuippujen aikaan sähköautojen lataus voidaan tehdä sähkövarastosta ja samalla vähennetään sähköverkon rasitusta. Varastosta on mahdollista myydä sähköä myös verkkoon. Sähkövarastoilla on mahdollista tasata sähkön käyttöä ja tuotantoa tarpeen mukaisesti

Sähkövarastot soveltuvat erityisen hyvin hajautettuun energiantuotantoon, koska tuotannossa on hyvä olla mahdollisuus varastoida sähköä. Uusille asuinalueille sähkövarastot soveltuvat hyvin osana hajautettua energiantuotannon järjestelmää. Tulevaisuudessa kiinteistöt voivat myös käydä kauppaa sähkövarastojen avulla. Varastoihin on mahdollista ostaa sähköä niinä vuorokauden aikoina, kun sähkö on halpaa. Tätä sähköä myydään takaisin, kun sähkö on puolestaan kallista.

Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa.

Käsittely

02.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Leo Stranius: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys:

”Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Kannattaja: Timo Pyhälahti

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu:
"Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen (14) viimeinen virke
"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste."

korvataan muotoilulla

"Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi

"Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys: ”Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Jaa-äänet: 3
Joona Haavisto, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi

Ei-äänet: 6
Timo Latikka, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu:
"Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen (14) viimeinen virke
"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste." korvataan muotoilulla "Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi "Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa."

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 2.2.2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö

Rakennuslautakunta antaa 30.11.2015 päivitetystä versiosta kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta seuraavan lausunnon.

Asuntojen tarve Helsingissä ja metropolialueella on viime vuosien aikana jatkanut kasvuaan. Perussyynä on luonnollisesti voimakkaana jatkunut asukasmäärän kasvu, mutta myös muut tekijät. Niistä viimeisimpänä voi mainita syksystä 2015 voimistuneen turvapaikanhakijoiden tulon. Ylipäätänsä maahanmuuton kasvu on ollut trendinä jo usean vuoden ajan. Pitemmällä tähtäimellä on syytä kiinnittää huomiota erityisesti Helsingin asumisväljyyden kasvun hitauteen. Vuosina 1989–2013 kasvoi asumisväljyys Helsingissä vain 3,6 %, kun koko maassa väljyyden kasvu oli 8,8 %. Luodon (Larsmo) kunnan jälkeen asutaan Helsingissä toiseksi ahtaimmin koko Suomessa. Helsingin asumisväljyys on keskimäärin 34,1 m². Koko maan tasolla on asumisväljyys 39,8 m², mikä on

lähes samaa tasoa kuin Ruotsissa (42 m²). Viime vuosina on Helsinkiin rakennettu voittopuolisesti pieniä asuntoja. Vaikka kansainvälisestikin on niin, että suurkaupunki- ja metropolialueilla asumisväljyys on muuta maata pienempi, merkitsee näin suuri ero asumisväljyydessä käytännössä sitä, että osa lisäasuntorakentamisen volyymistä tullaan Helsingissä käyttämään asumisväljyyden kasvattamiseen.

Juuri valmistunut VTT:n selvitys tarkastelee koko maan asuntotuotantotarvetta vuosina 2015–2040 (Terttu Vainio: Asuntotuotantotarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. 2016). Selvityksen mukaan olisi vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle (MAL-sopimuksen mukaiselle alueelle) rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa). Konservatiivisessa skenaariossa koko Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi Helsinkiin rakennettava 40 prosenttia seudun asunnoista (4 600 as/v).

Ohjelman eräistä tavoitteista rakennuslautakunta toteaa seuraavaa.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja –luovutus

Kaupungin luovuttamien kerrostalotonttien osalta on tavoitteeksi asetettu, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Viime vuosina on uudisrakentaminen ollut valtaosin energiatehokkuudeltaan C-luokkaa, pientalopuolella normaalia on B-luokka, tai entistä useammin A-luokka. Helsingin rakennusvalvontataksaan on jo parin vuoden ajan sisältynyt kohta, joka mahdollistaa matalaenergiatalona toteutettavalle asuinrakennukselle lupamaksun alennuksen. Alennus voi olla 20 tai 30 % riippuen siitä, kuinka paljon rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiankulutus vuositasolla alittaa vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailurakennuksen vastaavan energiankulutuksen.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään korostuneesti huomiota. Sama koskee asemakaavojen riittävää joustavuutta. Eduskunnalle on annettu 17.12.2015 hallituksen esitys 148/2015 vp, joka koskee rakentamisen poikkeamistoimivallan siirtämistä kokonaisuudessaan kunnille. Samassa yhteydessä esitetään poistettavaksi maan kymmentä suurinta kaupunkia koskevan määräaikaisen kokeilulain (1257/2010) ja sen jatkon samaa toimivaltaa koskeva sääntely tarpeettomana. Rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että toisin kuin sen ja Helsingin kaupungin lausunnossa syksyllä 2015 esitettiin, ei hallituksen esitys toteutuessaan mahdollistaisi alueellisen poikkeamisen käyttöä uudisrakentamiseen.

Nimenomaan pääkaupunkiseudulle olisi tärkeää, että alueellista poikkeamista voitaisiin käyttää ei pelkästään olemassa olevan rakennuskannan osalta, vaan myös täydennysrakentamisluonteiseen uudisrakentamiseen. Tätä koskeva mahdollisuus olisi luontevaa sisällyttää osaksi määräaikaista kokeilulakia.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelman mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Rakennuslautakunta viittaa tähänastisiin kokemuksiin ja toteaa, että huoneistotyyppijakauman ohjaus on hyödyllistä sovittaa kulloisenkin alueen sijaintiin ja muihin olosuhdetekijöihin. Tietyillä uusilla alueilla on ilmennyt vaikeuksia löytää asukkaita suuriin perheasuntoihin, jolloin joissakin tilanteissa on päädytty joko uusiin tontinluovutuksiin tai poikkeuksiin asemakaavamääräyksistä. Tiukkojen huoneistotyyppimääräysten ohella voi olla tilanteesta riippuen käyttökelpoista edellyttää kaavamääräyksillä tiloilta joustavuutta ja asuntojen yhdisteltävyyttä.

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Rakennusvalvontavirasto on ollut aloitteentekijänä lähdettäessä kehittämään erityistä Helsinki-kerrostalokonseptia. Loppusyksystä 2015 osoitettiin kaupungin taholta Tankovainion alueelta Mellunkylästä muutama tontti, joille kiinnostuneet toimijat voivat lähteä toteuttamaan pioneeriluonteisesti Helsinki-kerrostaloa. Hankkeessa on osin samoja piirteitä, kuin asuntotuotantotoimiston ns. Make-konseptitalossa (mallikerrostalo). Helsinki-kerrostalon ideana on luoda kustannustehokas ratkaisu, jonka avulla päästään toteuttamaan erisuuruisia ja myös eri materiaaleihin perustuvia, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäviä kerrostaloja. Esikuvana on aikoinaan myös rakennusvalvontaviraston aloitteeseen perustunut Helsinki-pientalokonsepti.

Rakennusvalvonnasta on ollut edustaja mukana kaupungin Hissiprojektissa. Pääkaupunkiseudulle on nyttemmin perustettu myös alueellinen hissiryhmä, joka edistää jälkiasennushissien aikaansaamista muun muassa ohjeistuksella ja neuvonnalla. Hissien rakentamiskysymykset ovat olleet toistuvasti esillä Helsingin rakennusvalvonnan eri tahoille suunnatuissa infotilaisuuksissa, jotka parhaimmillaan ovat keränneet yli 500 osallistujaa. Hissiprojektin infoaineistoa on myös pysyvästi esillä rakennusvalvontaviraston Tellinki-neuvontapisteessä.

Hajautetun energiatuotannon ja uusiutuvien energialähteiden edistämiseksi vapautettiin Helsingin vuoden 2010 rakennusjärjestyksessä toimenpideluvan hakemiselta kaikilla tonteilla ilmalämpöpumpun, maa-

lämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Esittelijätiedot

virastopäällikkö
Lauri Jääskeläinen

Lisätiedot

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin: 310 26220
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 28.01.2016 § 17

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Nuorisolautakunta antoi asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen riittävän ja tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä siirtyy vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin nuoria asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta. Nuorten aikuisten kanssa samoista pienasunnoista kilpailee laaja ja kasvava yksin asuvien kuntalaisten joukko. Voimakas pienten vuokra-asuntojen kysyntä on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokratason nousuna. Työssäkäyvien näkökulmasta on kuvaavaa, että Helsingissä palkkataso on 1.1-kertainen, mutta asuntojen neliöhinnat ovat kaksinkertaisia koko maan tilanteeseen verrattuna.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden vuosien aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja yli tavoitetason. Lisäksi nuoriso- ja opiskelija-asuntoja on rakenteilla muun muassa uusiin merellisiin kaupunginosiin. Myös työssäkäyvien ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on merkittävä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa on keskeistä kuten opiskelija-asunnoissakin eli asunnon koon ja sijainnin vastaavuus nuorten tarpeisiin. Lisäksi tilaratkaisut tulisi suunnitella asukaslähtöisesti. Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä

Nuorisoasiainkeskus on etsinyt myös uusia ratkaisuja nuorten asumisen ongelmiin. Oman muotoinen koti on kaupungin kolmevuotinen hanke, jonka päätoteuttajana on nuorisoasiainkeskus ydinkumppaneinaan Nuorisoasuntoliitto ja Y-Säätiö. Hankkeen asumiskokeiluja tehdään yhdessä nuorten kanssa ja niitä mallinnetaan kaikkien halukkaiden käyttöön. Kokeiluja on tähän mennessä tehty kausiasumisessa Vartiosaaressa, kimppa-asumisessa Kannelmäessä entisessä nuorisokodissa ja vanhusten palvelutalossa Laajasalossa. Kokeiluissa on saatu aikaan hyviä tuloksia. Hankkeessa selvitetään myös kaupungin nykyisiä nuorten asumiseen soveltuvia tyhjiä tiloja.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ja myös syrjäytymisen riskien ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan näkemyksen mukaan uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja asukasrakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden kautta on mahdollista tuottaa elävämpää, rikkaampaa ja monimuotoista kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisilla kohtaamisen areenoilla voidaan tuottaa asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista ja nuorten osallistamista nuorten asumisratkaisujen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Käsittely

28.01.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Timo Kontio

Esittelijä lisäsi lausunnon toisen kappaleen loppuun seuraavan kohdan: "Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä."

Vastaehdotus:
Helena Kantola: Nuorisolautakunta esittää, että Helsingissä selvitetään mahdollisuudet kokeilla samanlaista ”miniasunto” –nimistä vuokra-asuntokonseptia, kuin Vantaan Martinlaaksossa on tehty.

Kantolan ehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Hannu-Pekka Polttila

Lisätiedot

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

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 6

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntolautakunta antoi AM-ohjelmaluonnoksesta 2016 seuraavan lausunnon:

Asuntotuotannon määrä

Ohjelman tuotantotavoite on asetettu 5 500 asuntoon. Ottaen huomioon väestönkasvun se on oikeansuuntainen mutta riittämätön. Lisäksi se on haasteellinen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kannalta. Tavoitteen saavuttamiseen vaikuttaa myös suhdannetilanne, erityisesti asuntojen kysyntä markkinoilla. On hyvä, että ohjelmassa painotetaan edelleen täydennysrakentamista olemassa oleville alueille ja sosiaalisen sekoittamisen periaatteita uusilla asuinalueilla.

Aravavuokra-asunnot

Aravavuokra-asuntojen osuus on nostettu 25 prosenttiin, kokonaismääräksi tulee 1 375 asuntoa. Muutos on lähinnä kosmeettinen, koska aravatuotantona toteutetut opiskelija- ja nuorisoasunnot on nyt siirretty välimuodon asunnoista aravavuokra-asuntojen luokkaan, minne ne kuuluvatkin. Opiskelijoille ja nuorille on tavoitteena 300 asuntoa, joten muita aravavuokra-asuntoja tuotettaisiin 1 075. Ohjelmassa ei määritellä sitä kuinka suuri osuus näistä on erityisryhmille (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, vanhusväestö jne.) tarkoitettuja. Olisi tärkeää asettaa määrällinen tavoite tavallisille aravavuokra-asunnoille, koska tällä tarjonnalla on enemmän merkitystä asuntomarkkinoilla.

Valtion asuntopolitiikka tiukentaa aravaehtoja

Omakustannusvuokra

Valtioneuvoston asetuksen muutos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on hyväksytty 7.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittävälle tuleviin korjauksiin varautumiselle asetetaan euromääräinen

enimmäisraja ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärä alennetaan kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Lisäksi lainanlyhennysten määrää uusissa korkotukilainoissa lisätään lainan alkuvuosina korkotukilainajärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi. Asetusmuutoksella pyritään poistamaan eroja eri yhteisöjen omistamien valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa ja hillitsemään asumiskustannusten nousua. Omarahoituskoron enimmäismäärän vähentäminen on selkeä heikennys omistajalle.

Tulorajat

Hallitusohjelmassa esitetään, että ”Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ara-vuokra-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa viiden vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on kaksi vuotta. Ara-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa.” Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityisestä suosimisesta asukasvalinnassa.

Tulorajojen palauttaminen valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan ja toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistyvien erityinen suosiminen eivät edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittymisen kasvaminen aiheuttaa vakavan segregaatiouhan aravavuokrataloihin ja aravavuokratalovaltaisille alueille, ja se vaikeuttaa aravakohteiden tuotantoa täydennysrakentamisalueilla. Vuokrataloalueiden slummiutuminen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista epäsopivissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäydytään.

Tulorajoja koskeva valtioneuvoston päätös on valmisteltu. Asia hyväksyttäneen tammikuussa, ja asetuksen muutos on tulossa voimaan 1.4.2016.

Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkutella uusia toimijoita mukaan vuokra-asuntotuotantoon. Uudessa mallissa on vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä aravatuotannossa. Aika näyttää lähteekö uutta tuotantoa tällä mallilla liikkeelle. Joka tapauksessa kaupunki ratkaisee mallin käynnistymisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta.

Mihin hallintamuotoon se sijoitetaan kaupungin asunto-ohjelmassa? Lakia tästä mallista ei ole vielä valmistunut.

Kaupungin intressit arava-asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla ja tarjoavat matalapalkka-alojen, lähinnä palvelusektorin, työntekijöille mahdollisuuden järjestää asumisensa kaupungissa, työpaikkojen läheisyydessä. Hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan asukasrakenteen ja rajaamaan asuntokannan käyttöä. Siksi Helsingin tulee pyrkiä voimakkaasti vaikuttamaan järjestelmän ehtoihin. Asuntolautakunta ja kaupunginhallitus ovat lausunnoillaan vastustaneet aravaehtojen tiukennuksia. Tätä asiaa kannattaa pitää esillä vielä MAL-neuvotteluissa yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa.

Jos valtion tukeman asuntotuotannon ehdot kiristyvät siten, että ne ovat haitallisia kaupungin oman asuntostrategian kannalta, kannattaa aravajärjestelmästä irtautumista harkita. Nykyisen hallituksen asuntopoliittiset linjaukset aravajärjestelmän ehtoihin eivät edistä metropolialueen kehittämistä, eivätkä ne tue kaupungin omia tärkeitä tavoitteita, hyvää asukasrakennetta, asuntokannan joustavaa käyttöä ja segregaation torjuntaa.

Välimuodon asunnot

Välimuodon asuntoja tavoitellaan 1 925, joka vastaa 35 prosentin osuutta. Välimuodoiksi luetaan mm. Hitas- ja asumisoikeusasunnot. Välimuoto on hieman vaikeasti avautuva käsite, koska se sisältää sekä hinta- ja laatusäänneltyä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Hitas on rahoitusmuodoltaan vapaarahoitteista, joten tuotteen voisi sijoittaa myös osaksi vapaarahoitteista tuotantoa. Hitas-tuotannolle ei ole asetettu tontinluovutusta ohjaavaa määrällistä tavoitetta. Tuotantotavoitteen määrittely on perusteltua, koska tällä kohtuuhintaisella tuotannolla on hyvä kysyntä ja se mahdollistaa mm. lapsiperheiden asumisen kaupungissa.

Hitas-järjestelmän prosessissa on asuntotuotantoa nimikkeellä ”hintakontrolloidut omistusasunnot”. Hankkeet esitellään ja hyväksytään hitas-järjestelmässä, mutta jälkimarkkinoita ei säännellä, joten jälleenmyyntihinta on vapaa. Tämä tuote tulisi nimetä sitä paremmin kuvaavalla nimikkeellä ”puoli-hitas”. Puoli-hitaksen osuus tulisi myös määritellä ohjelmassa.

Valtio tukee asumisoikeutta myöntämällä korkotukea tuotannon rahoitukseen. Asumisoikeusasunnoille ei ole asetettu määrällistä tavoitetta, jonka avulla myös tämän rahoitusmallin tuotantoa voitaisiin ohjata. Asumisoikeuden kysyntä on ollut Helsingissä korkealla tasolla. Siksi tuotantotavoitteen määrittely tälle mallille on perusteltua.

Välimalliin luetaan myös Aran tukemat, takauslainoin toteutettavat vuokra-asunnot ja korkotuella toteutettavat omaksi lunastettavat vuokra-asunnot. Näille Aran tuotteille ei ole viime aikoina ollut suurta tuotantoa.

Osaomistusasuntoja ei ole viime aikoina juurikaan tuotettu, tuotteen painoarvo on vähäinen.

Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot

Sääntelemättömälle tuotannolle on varattu 40 prosentin osuus, 2 200 asuntoa. Sääntelemättömässä tuotannossa on vaikea tietää asunnon loppukäytön hallintamuotoa, vuokraa vai omistusta. Sen vuoksi vapaarahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle ei ole järkevää asettaa erillistä määrätavoitetta.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa luovuttiin vuonna 2012 koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja siirryttiin huoneistotyyppijakauman ohjausmalliin, jonka keskeinen tavoite on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen eli kolmen huoneen asuntoa. Vuodesta 2012 vuoteen 2014 on perheasuntojen osuus asuntotuotannosta kasvanut, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta helsinkiläisten asumisväljyyteen, mikä on säilynyt noin 34 m²:nä henkilöä kohden. Helsingin asuntokannasta 59 prosenttia on pienasuntoja, yksiöitä ja kaksioita.

Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa on syytä aktiivisesti parantaa, jotta mahdollistetaan lapsiperheiden asuminen Helsingissä. Perheasuntokannan rakentamisen turvaamiseksi kaupunki sääntelee uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa. Sääntely on ulotettu koskemaan hitasomistusasuntoja ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan perheasuntoina 50–60 prosenttia valmistuneista asunnoista ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla 30–40 prosenttia valmistuneista asunnoista. Sääntely ei koske vuokraeikä asumisoikeusasuntoja.

Yksityisellä sektorilla rakennetaan paljon pieniä vuokra-asuntoja. Asuntomarkkinoilla, vapaarahoitteisessa ja nuorille aikuisille suunnatussa

vuokra-asuntotuotannossa, on tuotettu runsaasti pienasuntoja, koska niillä on hyvä kysyntä ja liiketoiminta on taloudellisesti kannattavaa. Pienasuntoja tuotetaan varmaankin riittävästi, eikä niiden tuotantoa tarvitse erityisesti edistää.

Perheasuntojen tuotannon ohjaus on perusteltua ja toteumaa on syytä seurata tarkasti. Asunto-ohjelman seurannan ja raportoinnin avulla saadaan selville nyt noudatetun sääntelyn kautta tuotettujen perheasuntojen määrä.

Hissiprojekti vanhan asuntokannan kehittämisessä

Helsingin väestön ikääntyessä tarvitaan lisää hissejä vanhaan asuntokantaan. Hissien rakentamista edistetään hissiprojektilla. Kaupungin hissiasiamies neuvoo jälkiasennushissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Asunto-osasto käsittelee ja hyväksyy kaupungin hissiavustukset, joilla rahoitetaan 10 prosenttia jälkiasennetun hissin kustannuksista silloin kun valtio on myöntänyt 50 prosentin avustuksen. Vuonna 2015 hissiavustuksilla valmistui 66 hissiä. Kaupungin osuus avustuksista oli vajaat 1,5 miljoonaa euroa.

Olisi tarkoituksenmukaista, että hissiprojektin hallinnointi keskitettäisiin asunto-osastolle, jolloin myös kaupungin hissiasiamies työskentelisi asunto-osastolla. Näin hissiavustusta voitaisiin markkinoida ja toimeenpanna yhdessä toimipisteessä. Sillä tavalla avustuksen tarve voidaan nykyistä paremmin ennustaa.

Turvapaikanhakijoiden ja muun kielisen väestön vaikutukset asuntomarkkinoilla

Helsingissä asui vuoden 2015 alussa 83 549 vieraskielistä eli muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvaa henkilöä. Vieraskielisten osuus Helsingin väestöstä on 13,5 prosenttia. Yli 60 prosenttia kaupungin väestönkasvusta vuonna 2014 tuli vieraskielisistä. Helsingissä asuu useampi kuin joka neljäs Suomen vieraskielisistä, ja itäisessä suurpiirissä useampi kuin joka neljäs Helsingin vieraskielisistä. Suurimmat vieraskielisten ryhmät puhuvat äidinkielenään venäjää, viroa, somalia tai englantia.

Helsingin väestönkasvu perustuu siis suurelta osin vieraskielisten asukkaiden määrän kasvuun, jota tulevat voimistamaan syksyn 2015 pakolaiskriisin myötä Suomeen saapuneet turvapaikanhakijat.

Viime vuonna turvapaikanhakijoita tuli noin kymmenkertainen määrä aikaisempiin vuosiin verrattuna. Ilmiö saattaa jäädä pysyväksi ja tulevaisuudessa se on syytä huomioida asuntopolitiikassa ja muussa suunnittelussa. Asuntomarkkinoilla turvapaikanhakijat näkyvät vasta viipeellä, noin kuudesta yhdeksään kuukauden kuluttua maahan saapumisesta,

mikä on turvapaikkahakemuksen käsittelyn arvioitu kesto. Oleskeluluvan saaneet ovat vapaita muuttamaan Suomessa haluamalleen paikkakunnalle. Ennusteiden mukaan tänä vuonna noin 3000 oleskeluluvan saanutta hakeutuu Helsinkiin, mikä tulee aiheuttamaan kysyntäpiikin vuokra-asuntomarkkinoilla. Kaupungin vuokra-asuntoa voi hakea, kun on saanut vähintään vuoden pituisen oleskeluluvan. Kun edullisia vuokra-asuntoja ei ole riittävästi tarjolla, asuntoja tullaan hakemaan myös vapailta markkinoilta. Asuntojen puute saattaa johtaa kriisimajoituksen rajuun kasvuun.

Sote-uudistuksen vaikutukset

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenneuudistus tulee Helsingissä vaikuttamaan erityisryhmien käytössä oleviin asuntoihin sekä sosiaali- ja terveysviraston palvelussuhdeasuntoihin. Esitetyssä uudistuksessa sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuu siirtyy kunnilta itsehallintoalueille.

Tällä hetkellä sosiaali- ja terveysvirasto vastaa Helsingissä helsinkiläisten erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisestä. Osan erityisryhmien asunnoista omistaa Helsingin kaupunki ja osa hankitaan ostopalveluina yksityisiltä toimijoilta. On oletettavissa, että sosiaali- ja terveysviraston käyttämät ja välivuokraamat asunnot ja asumispalveluyksiköt eivät siirry sellaisenaan uudelle sote-organisaatiolle, vaan jäävät kaupungin omistukseen ja hallinnoitavaksi.

Sosiaali- ja terveysvirastolla on lisäksi käytössään kaupungin omistamia palvelussuhdeasuntoja, jotka on vuokrattu sosiaali- ja terveysviraston henkilökunnalle. Palvelurakenneuudistuksen jälkeen palvelussuhdeasuntoja tarvitaan vähemmän omalle henkilökunnalle. Toisaalta henkilökunta, jonka työsuhde siirtyy itsehallintoalueille, tarvitsee edelleen asuntoja.

Itsehallintoalueille siirtyvät tehtävät

Ympäristöministeriö on esittänyt eräitä asumiseen liittyviä tehtäviä siirrettäväksi itsehallintoalueille. Näitä ovat rakennusvalvontatoimi, erityisryhmille tarkoitettujen asuntohankkeiden puoltaminen (esim. huonokuntoiset vanhukset, vammaiset sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujat), kuntien alueidenkäytön suunnittelu ja edistäminen. Sote-uudistus ja itsehallintoalueet tulevat aiheuttamaan muutoksia, joihin täytyy varautua ja valmistautua lähitulevaisuudessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222
marjo.tapana(a)hel.fi
Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

§ 186
Kokouksessa jätetyt aloitteet

HEL 2016-007250, 2016-007251, 2016-007253, 2016-007255, 2016-007256

Päätös

Ryhmäaloitteet

- Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite asumisen kustannusten nousun pysäyttämisestä

Kaupunginvaltuuston päätösvaltaan kuuluvat aloitteet

- Valtuutettu Tuomo Valokaisen ym. valtuustoaloite työpaikkakiusaamiseen puuttumisesta
- Valtuutettu Thomas Wallgrenin ym. valtuustoaloite Haaganpuron ja sen taimenkannan elvyttämisestä
- Valtuutettu Helena Kantolan ym. valtuustoaloite Malmin lentokenttäalueen kehittämisestä Helsinki Air Business Parkiksi

Kaupunginhallituksen päätösvaltaan kuuluvat aloitteet

- Valtuutettu Seppo Kanervan ym. valtuustoaloite täydennysrakentamisen kitkojen poistamisesta

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteet kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

§ 174
Namnupprop, laglighet och beslutsförhet

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutsfört.

Namnupprop 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 beslutsförhet

Stadsfullmäktige beslutade konstatera vilka ledamöter som anmält förhinder och vilka ersättare som inträder i deras ställe, förrätta namnupprop och konstatera att sammanträdet är lagligt och beslutsfört.

Bilagor

1 Läsnäololista

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar konstatera vilka ledamöter som anmält förhinder och vilka ersättare som inträder i deras ställe, förrätta namnupprop och konstatera att sammanträdet är lagligt och beslutsfört.

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

§ 175
Val av protokolljusterare

Beslut

På förslag av ordföranden valdes ledamöterna Osmo Soininvaara och Dan Koivulaakso till protokolljusterare med ledamöterna Yrjö Hakanen och Helena Kantola som ersättare.

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar välja två ledamöter till protokolljusterare och två ledamöter till ersättare för dessa.

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

§ 176
Anmälan om anslutande till en fullmäktigegrupp

HEL 2015-010006 T 00 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anteckna den i bilaga 1 ingående anmälan om att en ersättare ansluter sig till Gröna fullmäktigegruppen och det i bilaga 1 ingående meddelandet om gruppens godkännande.

Föredragande

Ordföranden

Upplysningar

Tiina Teppo, ledande sakkunnig, telefon: 310 36289
tiina.teppo(a)hel.fi

Bilagor

1 Ilmoitus liittymisestä valtuustoryhmään

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Fullmäktigeersättaren Saido Mohamed har 8.6.2016 till stadsfullmäktige lämnat en i 3 § 1 mom. i arbetsordningen för Helsingfors stadsfullmäktige avsedd anmälan om att hon ansluter sig till Gröna fullmäktigegruppen. Gröna fullmäktigegruppen har lämnat ett meddelande om att den godkänner anmälan. Anmälan om anslutande och meddelandet om godkännande ingår i bilaga 1.

Föredragande

Ordföranden

Upplysningar

Tiina Teppo, ledande sakkunnig, telefon: 310 36289
tiina.teppo(a)hel.fi

Bilagor

1 Ilmoitus liittymisestä valtuustoryhmään

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Kaupunginkanslia

§ 177
Överföring av anslag och ändring av anslagsdisponeringen i 2016 års budget

HEL 2016-005733 T 02 02 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag överföra anslag och ändra anslagsdisponeringen i 2016 års budget enligt följande:

Budgetmoment		Euro
8 01 01	Köp och inlösen av fastigheter, till stadsstyrelsens disposition	−3 490 000
8 01 03	Fastighetsförvärv, byggbarhetsåtgärder och planläggningsersättningar, till fastighetsnämndens disposition	+3 490 000
8 01 02	Grundberedning, utfyllnadsarbeten och åtgärder i anslutning till ibruktagande av områden, till stadsstyrelsens disposition	−2 500 000
8 29 04	Utvecklingsprojekt, till stadskansliets disposition	−1 500 000
8 09 14	Grundanskaffning av lös egendom, utbildningsverket	+4 000 000

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Överföring av anslag i investeringsdelen

Anslag föreslås bli överförda till följd av motiverade ändrade anslagsbehov som kommit fram under verksamhetsåret, inom ramen för den av stadsfullmäktige godkända totala investeringsnivån i 2016 års budget.

Markanvändningsarrangemang på Hundholmarna i Kronbergsstranden

Stadsstyrelsen beslutade 22.2.2016 (§ 174) bemyndiga fastighetsnämnden att med St 1 Ab (nedan St 1), som är ägaren till fastigheten 91-412-1-252 i området Kronbergsstranden i Degerö, och dess koncernbolag Keele Oy ingå ett markanvändningsavtal och ett föravtal för en fastighetsaffär, som utgjorde bilaga till framställningen, och att göra eventuella små justeringar och tillägg i avtalet.

Enligt avtalet mellan St 1 och staden deltar St 1 i kostnaderna för samhällsbyggandet genom att betala en markanvändningsersättning på 2 630 000 euro till staden och överlåta markområden på sammanlagt ca 7 335 m² till staden utan vederlag.

Av ersättningen betalas 840 000 euro i form av pengar och 1 790 000 euro genom att överlåta en del av en tomt, allmänna områden och vattenområden i samma detaljplaneområde och det bredvidliggande detaljplaneområdet till staden.

Detaljplanen för Hundholmarna i Kronbergsstranden nr 12311 vann laga kraft 13.5.2016. Penningersättningen ska betalas inom tre månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller ett undantagstillstånd för motsvarande byggåtgärder eller en del av dessa har beviljats. Marken överlåts genom att de slutliga överlåtelsehandlingarna om områdesarrangemanget i del II undertecknas. Överlåtelsen av en del av en tomt till staden som markanvändningsersättning är en investeringsutgift med budgetverkningar och likställs med markförvärv.

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 (§ 61) föreslå att stadsstyrelsen ska anvisa tilläggsanslag på 1 790 000 euro till fastighetsnämnden för genomförande av fastighetsarrangemangen.

I 2016 års budget har 6,5 miljoner euro reserverats på budgetmoment 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition. Enligt den nuvarande prognosen blir drygt 4 miljoner euro outnyttjade under samma budgetmoment.

Anslag på 1 790 000 euro ska överföras från budgetmoment 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, till budgetmoment 8 01 03, Fastighetsförvärv, byggbarhetsåtgärder och planläggningsersättningar, till fastighetsnämndens disposition.

Fastighetsarrangemang i samband med försäljning av en tomt i Dal

Stadsstyrelsen beslutade 16.5.2016 bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten för flervåningshus nr 1 (areal på ca 2 114 m², Tilkkaländen 4) i kvarteret 18627 i 18 stadsdelen till Bostads Ab Gullkronan i Helsingfors, som i sin helhet ägs av Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f., för en köpesumma på 6,4 miljoner euro på de villkor som anges i utkastet till köpebrev i en bilaga till framställningen. Av köpesumman betalas 1,7 miljoner euro vid tidpunkten för köpslutet och 4,7 miljoner euro senast 31.12.2017.

Stadsstyrelsen beslutade 6.8.2012 (§ 826) reservera tomten 18627/1, som föreslagits bli såld, till sökandena till 31.12.2014. Det konstateras i reserveringsbeslutet att tomten kommer att med äganderätt överlåtas till den som reserverat tomten eller den som denna bestämt till ett vid överlåtelsetidpunkten gängse pris i enlighet med vad som senare beslutas i frågan. Enligt reserveringsbeslutet är det meningen att genomföra överlåtelsen i form av byte så att strandfastigheter som den som reserverat tomten äger i Östersundom överlåts till staden. Reserveringen har senare förlängts så att den gällande reserveringen löper ut vid utgången av innevarande år.

På basis av reserveringsbeslutet har fastighetsarrangemang förhandlats fram med den som reserverat tomten. Enligt fastighetsarrangemangen säljer staden den reserverade tomten till bolaget Bostads Ab Gullkronan i Helsingfors, som ägs av den som reserverat tomten, för en köpesumma på 6,4 miljoner euro och den som reserverat tomten säljer tre fastigheter med en totalyta på ca 1,9 ha i Östersundom till staden för en köpesumma på 1,7 miljoner euro.

Fastighetsnämnden beslutade 21.4.2016 (§ 171) i enlighet med förhandlingsresultatet köpa fastigheterna i fråga av den som reserverat tomten och föreslog samtidigt att den tomt för flervåningshus som reserverats i Dal på motsvarande sätt ska säljas till den som reserverat tomten.

Arrangemanget förutsätter att fastighetsnämnden anvisas ett anslag på 1,7 miljoner euro som är nödvändigt för att genomföra den av nämnden villkorligt godkända fastighetsaffären.

Anslag på 1 700 000 euro ska överföras från budgetmoment 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, till budgetmoment 8 01 03, Fastighetsförvärv, byggbarhetsåtgärder och planläggningsersättningar, till fastighetsnämndens disposition.

Inledning av ett digitaliseringsprogram inom undervisningen

I budgeten för år 2016 och ekonomiplanen för åren 2016–2018 konstateras det att ett projekt inleds i syfte att främja digitaliseringen inom ut-

bildningen. Till en början genomförs enligt stadsfullmäktiges beslut en digital strategi för utbildning och inlärning, och vid beredningen av denna utnyttjas också utomstående experter. Strategin och åtgärdsplaner bereds under våren 2016. Strategin och åtgärdsrekommendationer föreläggs stadsstyrelsen med nämndens beredning som underlag.

Utbildningsverket har efter stadsfullmäktiges beslut börjat utarbeta ett digitaliseringsprogram för utbildningen i samråd med utbildningsnämnden. Utbildningsnämnden föreslog 31.3.2016 (§ 51) stadsstyrelsen att denna ska godkänna ett digitaliseringsprogram för utbildningen för åren 2016–2019 och därtill hörande anslagsbehov i enlighet med en bilaga till framställningen och att stadsstyrelsen årligen ska följa upp hur målen i programmet nås.

Stadsstyrelsen förutsatte 4.4.2016 (§ 297) vid behandlingen av ramen för budgetförslaget för år 2017 att det görs en framställning hos stadsstyrelsen om ett digitalt språng inom utbildningen och anslag för detta.

Stadsstyrelsens IT-sektion antecknade 4.4.2016 (§ 9) en lägesöversikt över digitaliseringen inom utbildningen och önskade då i sitt beslut att stadsstyrelsen skulle säkerställa att utbildningsverkets digitala språng kan genomföras enligt planerat tidsschema.

Utbildningsnämnden beräknade de totala kostnaderna för projektet till 37 mn euro och föreslog ett behov av tilläggsanslag på 9 mn euro år 2016, varav 8,5 mn euro utgör investeringar.

Vid den fortsatta beredningen har behovet av investeringar för att projektet ska kunna inledas år 2016 preciserats till 4 mn euro. Inledningen av digitaliseringsprogrammet och genomförandet av programmet finansieras med anslag anvisade för grundanskaffning av lös egendom vid utbildningsverket.

Av de disponibla anslagen på 92 mn euro på budgetmomentet 8 01 02, Grundberedning, utfyllnadsarbeten och åtgärder i anslutning till ibruktagande av områden, till stadsstyrelsens disposition, beräknas enligt den första prognosen knappt 40 mn euro förbli outnyttjade i och med att projekt har senarelagts. Senareläggningen påverkas av ett flertal olika faktorer, såsom fördröjningar i tillståndsförutsättningarna och de detaljplanemässiga förutsättningarna. Hur byggprojekten framskrider är också kopplat till andra parters förutsättningar att genomföra planerade projekt.

Ett anslag på 2 500 000 euro bör överföras från budgetmomentet 8 01 02, Grundberedning, utfyllnadsarbeten och åtgärder i anslutning till ibruktagande av områden, till stadsstyrelsens disposition, till momentet 8 09 14, Grundanskaffning av lös egendom, utbildningsverket. I sitt

verkställighetsbeslut anvisar stadsstyrelsen en överföring av anslaget från undermomentet 8 01 02 10, Övrig grundberedning, som är avsett för grundberedningsobjekt utanför projektområdena.

Anslaget på 2,5 mn euro på budgetmomentet 8 29 04, Utvecklingsprojekt, till stadskansliets disposition, inom Övrig kapitalhushållning behövs enligt prognosen inte i sin helhet för utvecklingsprojekt under år 2016.

Ett anslag på 1 500 000 euro bör överföras från budgetmomentet 8 29 04, Utvecklingsprojekt, till stadskansliets disposition, till momentet 8 09 14, Grundanskaffning av lös egendom, utbildningsverket.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistövirasto
Opetusvirasto
Kaupunginkanlsia
Taloushallintopalvelu -liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 527

HEL 2016-005733 T 02 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää siirtää käyttötarkoitusta muuttaen vuoden 2016 talousarvioon merkittyjä määrärahoja seuraavasti:

TA-kohta		Euroa
8 01 01	Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi	- 3 490 000
8 01 03	Kiinteistöjen hankinta, rakentamiskel-	+ 3 490 000

	poiseksi saattaminen sekä kaavoitus-korvaukset,kiinteistölautakunnan käytettäväksi	
8 01 02	Esirakentaminen, täyttötyöt ja alueiden-käyttöönoton edellyttämät toimenpiteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi	- 2 500 000
8 29 04	Kehittämishankkeet, kaupunginkanslian käytettäväksi	- 1 500 000
8 09 14	Irtaimen omaisuuden perushankinta, Opetusvirasto	+ 4 000 000

Käsittely

30.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Marcus Rantala

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

§ 178
Projektplan för Jokerbanan

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen för Jokerbanan för Helsingfors stads del enligt förslaget från direktionen för affärsverket trafikverket 14.4.2016 så att den totala kostnadskalkylen för snabbspårvägens infrastruktur i enlighet med projektplanen är sammanlagt 275 mn euro (MAKU-index 110,6, april 2015) och Helsingfors stads andel av kostnaderna 123,9 mn euro (exkl. moms, MAKU april 2015) då statens andel av kostnaderna är totalt 84 mn euro.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande tre hemställningsklämmar:

1. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att det vid uppföljningen av projektet och dess kostnader tas lärdom av det som gått fel med Västmetron och säkerställs att projektet genomförs inom ramen för budgeten. (Yrjö Hakanen)

2. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att stadsstyrelsen noggrant följer hur kostnaderna för Jokerbanan utvecklas. (Mika Ebeling)

3. Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att byggandet konkurrensutsätts och upphandlas så att också byggarnas intresse och mål är detsamma som beställarens. På detta sätt säkerställs det att kostnadskalkylen och tidsplanen håller. (Terhi Peltokorpi)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande tre hemställningsklämmar hade föreslagits under diskussionen:

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Laura Rissanen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att det vid uppföljningen av projektet och dess kostnader tas lärdom av det som gått fel med Västmetron och säkerställs att projektet genomförs inom ramen för budgeten.

Ledamoten Mika Ebeling understödd av ledamoten Björn Månsson hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att stadsstyrelsen noggrant följer hur kostnaderna för Jokerbanan utvecklas.

Ledamoten Terhi Peltokorpi understödd av ledamoten Björn Månsson hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att byggandet konkurrensutsätts och upphandlas så att också byggarnas intresse och mål är detsamma som beställarens. På detta sätt säkerställs det att kostnadskalkylen och tidsplanen håller.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Hemställningsklämmarna tas särskilt upp till omröstning.

1 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att det vid uppföljningen av projektet och dess kostnader tas lärdom av det som gått fel med Västmetron och säkerställs att projektet genomförs inom ramen för budgeten.
NEJ-förslag: Motsätter sig.

Ja-röster: 74
Mukhtar Abib, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmä-

ki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Yrjö Hakanen, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Katri Korolainen, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Blanka: 8
Seppo Kanerva, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Hannele Luukkainen, Hannu Oskala, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Ville Ylikahri

Frånvarande: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

2 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att stadsstyrelsen noggrant följer hur kostnaderna för Jokerbanan utvecklas.
NEJ-förslag: Motsätter sig.

Ja-röster: 59
Mukhtar Abib, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Yrjö Hakanen, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo

Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Eija Loukoila, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Blanka: 23
Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Harry Bogomoloff, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Katri Korolainen, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Hannu Oskala, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ville Ylikahri

Frånvarande: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm.

3 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Terhi Peltokorpis förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för Jokerbanan att byggandet konkurrensutsätts och upphandlas så att också byggarnas intresse och mål är detsamma som beställarens. På detta sätt säkerställs det att kostnadskalkylen och tidsplanen håller.
NEJ-förslag: Motsätter sig.

Ja-röster: 60
Mukhtar Abib, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Veronica Hertzberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Katri Korolainen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Pauliina Lehtinen, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Annukka Mickelsson, Silvia Modig, Sami Muttilai-

nen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Blanka: 22
Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Jape Lovén, Terhi Mäki, Hannu Oskala, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Frånvarande: 3
Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Terhi Peltokorpis förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Kristiina Matikainen, stadssekreterare, telefon: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, planeringsingenjör, telefon: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, telefon: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Bilagor

1 Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015
2 Raide-Jokerin hankesuunnitelman 2015 kustannusarvio ja suunnitelmat
3 Raide-Jokerin hankearviointi
4 Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi
5 Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi
6 Vaikutukset käyttötalouteen ja lipun hintoihin
7 HSL:n lausunto 3.5.2016
8 Liikenneviraston lausunto 3.5.2016
9 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 2.5.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Tidigare beslut i projektet

Snabbspårvägen Jokerbanan är en regional tvärlinje mellan Östra centrum i Helsingfors och Kägeludden i Esbo, som ersätter den nuvarande regionala busslinjen 550.

Stadsplaneringsnämnden godkände 2009 den preliminära utredningsplanen för Jokerbanan som underlag för projektets fortsatta planering. Den preliminära utredningsplanen för Jokerbanan godkändes även av Esbo stadsplaneringsnämnd. År 2011 lät stadsplaneringskontoret tillsammans med HRT och Esbo stad sammanställa en uppdaterad projektbedömning och en utredning om Jokerbanans utvecklingskorridor och principerna för utvecklingen av dess markanvändning.

Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2012, § 229, anteckna rapporten Raide-Jokerin hankearviointi 2011 (Projektbedömning för Jokerbanan 2011) och Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet (Jokerbanans utvecklingskorridor och principerna för utvecklingen av dess markanvändning) och konstatera att den nya projektbedömningen och markanvändningsutredningen bildar en tillräcklig grund för påbörjandet av projektplaneringen och planläggningen av Jokerbanan.

I strategiprogrammet 2013–2016 som stadsfullmäktige godkänt går en åtgärd ut på att staden försöker få Jokerbanan i drift tidigare som en del av utvecklingen av hållbar mobilitet.

Esbo stad lät 2013 göra en utredning över anslutningen av Otnäs till Jokerbanans sfär. I utredningen jämfördes alternativa sträckningar på avsnittet Alberga–Otnäs/Hagalund. Esbo stadsstyrelse beslutade den 10 februari 2014 att projektplaneringen fortsätts utifrån det alternativ som går från Alberga till Otnäs/Kägeludden.

Helsingfors och Esbo städer, Trafikverket och samkommunen Helsingforsregionens trafik lät i samarbete ta fram en projektplan för Jokerbanan 2015.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 22.3.3016, § 109, tillstyrka godkännandet av projektplanen för Jokerbanan och godkänna banplanerna i projektplanen för Jokerbanan (2015) som utgångspunkt för trafikplaneringen som hänför sig till projektet.

Förslag från direktionen för affärsverket trafikverket

Direktionen för affärsverket trafikverket föreslår 14.4.2016 att projektplanen för Jokerbanan godkänns för Helsingfors del till ett totalpris på 178.496.000 euro exkl. moms (statens kostnadsandel medräknat) (MA-KU 4/2015).

I projektplanen ingår byggandet av infrastrukturen för snabbspårvägen och de ändringar i gatumiljön som spårvägen förutsätter. I planen utreds också verkningarna av spårvägen för bl.a. miljön och stadsbilden, markanvändningen och planläggningen och biltrafikens servicenivå. Projektplanen som utarbetats år 2015 ingår som bilaga 1 och kostnadskalkylen som bilaga 2.

Jokerbanans passagerarprognoser och samhällsekonomiska lönsamhet har uppskattats i en separat projektbedömning som ingår som bilaga 3.

En bedömning av de centrala resultaten för Helsingfors har sammanställts i den utvidgade projektbedömningen som ingår som bilaga 4.

De stadsekonomiska verkningarna av Jokerbanan i Helsingfors har bedömts i en rapport som ingår som bilaga 5.

Projektets uppskattade verkningar för stadens driftsekonomi och biljettpriserna i HRT-området presenteras i bilaga 6.

Växelverkan och myndighetssamarbete

Växelverkan under projektplaneringen har presenterats i projektplanrapporten. Jokerbanans kommunikation och tillställningarna som ordnats om projektet har samtidigt varit en del av växelverkan för de aktuella detaljplanerna i området. Projektplanen har upprättats i samarbete mellan de berörda förvaltningarna, samkommunen Helsingforsregionens trafik samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Projektbeskrivning

Allmänt

Jokerbanan är ett centralt regionalt investeringsprojekt inom markanvändning och trafik under de närmaste åren. För markanvändningens del möjliggör Jokerbanan betydande förtätnings- och kompletteringsbyggnadspotential runtom banan. I markanvändningsplanen som upprättats gemensamt för Helsingforsregionen (MASU) har hela zonen för Jokerbanan anvisats som primär utvecklingszon i regionen, där det är motiverat att placera byggande under hela planeringsperioden.

Som trafikinvestering förbättrar Jokerbanan servicenivån inom den tvärgående trafiken och ökar kollektivtrafikens tillförlitlighet. Byggandet

av Jokerbanan främjar tillkomsten av en nätverksstad och uppnåendet av målen för markanvändningen längs med linjen.

I Helsingforsregionens trafiksystemplan (HLJ 2015) är Jokerbanan med på listan över de projekt som ska inledas före 2025.

Projektets centrala innehåll

Den totala längden på Jokerbanan är cirka 25 kilometer, varav cirka 16 kilometer ligger på Helsingfors område och 9 kilometer i Esbo. Hela sträckan är tvåspårig och spåret ligger i huvudsak i sin egen körbana. Jokerbanan ersätter busslinje 550.

I projektplanen har man angett banans konstruktion, hållplatserna, gatuarrangemangen och andra lösningar relaterade till infrastrukturen. I planeringen av systemet har målet varit att så bra som möjligt beakta kompatibiliteten med de andra spårbundna trafiksystemen i huvudstadsregionen, bland annat i fråga om de tekniska lösningarna och fordonsparken.

För Jokerbanan ordnas i alla signalreglerade korsningar förkörsrätt i förhållande till den övriga trafiken. Medelhastigheten är enligt projektplanen cirka 25 km/h, medan motsvarande hastighet för en vanlig spårvagn idag är cirka 15 km/h. Skillnaden beror förutom på förkörsrätten i trafikljus och den egna körbanan, också på att avståndet mellan hållplatserna är längre än i dagens spårvagnsnät och motsvarar den nuvarande linjen 550.

Turtätheten vardagar är 5 minuter vid rusningstid och 10 minuter på dagen. Turtätheten vid rusningstid är längre än på den nuvarande busslinjen 550, men ersättandet av busslinjen med en snabbspårväg förbättrar tillförlitligheten av denna tvärgående linje och ökar resekomforten. Linje 550, som idag är den livligaste i huvudstadsregionen mätt i antalet passagerare (cirka 40 000 passagerare per vardagsdygn), är trots den frekventa turtätheten på 3–5 minuter under rusningstider benägen att bli överbelastad. Linjens tillförlitlighet försämras av att turtätheten förlängs på grund av att det uppstår en kö av bussar.

Enligt planen ska Jokerbanan ha 33 hållplatspar. Enligt uppskattningen i projektplanen finns det i dagsläget 82 000 invånare inom 10 minuters gångavstånd från Jokerbanans hållplatser. År 2035 kommer detta antal att vara 112 000. I projektbedömningen ligger tyngdpunkten för ökningen av invånarantalet på periodens slutdel, 2040-talet, i högre grad än vad som anges i projektplanen.

I projektbedömningen har antalet passagerare uppskattats till cirka 88 000 passagerare per vardagsdygn år 2025 och till cirka 102 000

passagerare år 2040. I projektbedömningen har antalet passagerare på en busslinje som använts som jämförelseobjekt uppskattats till cirka 65 000 passagerare per vardagsdygn år 2025 och till cirka 90 000 passagerare år 2040.

Omvandlandet av linjen från busslinje till spårväg uppskattas öka passagerarmängden per dygn med cirka 35 procent i beräkningen för 2025 och med cirka 13 procent i beräkningen för 2040. Passagerarprognosen för målåret 2050 för Helsingfors generalplan på spårvägslinjen är 129 000 passagerare.

Totalkostnaderna för projektet och kostnadsfördelningen

För att Jokerbanan ska kunna tas i bruk, behövs de i projektplanen framlagda investeringarna i byggandet av spårvägens infrastruktur och de förändringar av gatumiljön som byggandet kräver samt i byggande av depåer och anskaffning av materiel. Dessutom ingår det i projektplanen sådana förändringar av gatumiljön som inte orsakas av byggandet av spårvägen, men som man har varit tvungen att planera i anslutning till Jokerbanan i syfte att samordna planerna.

Kostnadskalkylen för byggandet av banan enligt Jokerbanans projektplan är sammanlagt 275 miljoner euro (MAKU-index 110,6, april 2015). I denna kostnadskalkyl ingår byggande av både spårvägens infrastruktur och de förändringar av gatumiljön som spårvägen förutsätter i Helsingfors och Esbo, men inga andra gatuarrangemang som är ändamålsenliga för att samordna olika projekt eller kostnaderna för depåer och spårvagnsmateriel.

Staten har i enlighet med förhandlingsresultatet 6.4.2016 om MBT-avtalet, som tagits fram för Helsingforsregionen för åren 2016–2019, anvisat totalt 84 mn euro för byggandet av Jokerbanan under åren 2017–2019, vilket motsvarar 30 procent av den ursprungliga kostnadskalkylen för den egentliga banans projektplan.

Helsingfors stads andel av kostnaderna för banbygget är sammanlagt 123,9 miljoner euro efter avdrag av statens finansieringsandel. Projektet genomförs som en investering av affärsverket trafikverket. Förutsättningarna för att genomföra det inom ramen för affärsverket trafikverkets 10-års investeringsprogram existerar i enlighet med ramen för budgetförslaget 2017 som stadsstyrelsen godkänt 4.4.2016 och anvisningarna om hur budgetförslaget och ekonomiplaneförslaget 2017–2019 ska utarbetas.

Om statens finansieringsandel kommer ett separat avtal att ingås mellan Helsingfors och Esbo städer och staten.

Kostnadskalkylen för spårvägen baserar sig för spårvägssystemets del på den kunskap om byggande som finns vid Helsingfors stad och i Europa. Kostnaderna för byggandet av gatu- och kommunaltekniken baserar sig på de faktiska priserna från projekt som genomförts i Finland. I beräkningen av kostnaderna har man försökt i bästa möjliga mån beakta de riskfaktorer som identifierats för projektet. I kostnadskalkylen har inkluderats en andel på tio procent för oförutsägbara kostnader.

I projektplanen presenteras även sådana separata förändringar av gatumiljön som man har varit tvungen att planera i anslutning till Jokerbanan i syfte att samordna planerna. De sammanlagda kostnaderna för dessa förändringar är cirka 10 miljoner euro i Helsingfors stad. Uppskattningsvis hälften består av projekt som det är nödvändigt att genomföra före byggandet av Jokerbanan.

De största enskilda objekten i Helsingfors är supercykelvägen Åggelby–Vik som löper längs spårvägen (2,3 mn euro) och ändringarna i gatans tvärsnitt som kompletteringsbyggandet i omgivningen av Ståthållarvägen förutsätter (1,5 mn euro).

Byggnadskontoret ansvarar för planeringen och genomförandet av de förändringar i gatumiljön som inte ingår i Jokerbanans projekt inom ramen för de årliga anslag som anvisas i budgetens investeringsprogram för byggandet av gator. Arbetena på gator och i parker samt kostnadskalkylerna för dessa specificeras under planeringen. Beslut om de förändringar som behövs fattas av nämnden för allmänna arbeten från fall till fall enligt ordinära förfaranden som gäller godkännande av gatu- och parkplaner. Anslagen som behövs för ändringarna reserveras årligen i samband med godkännandet av investeringsprogrammet i budgeten enligt normala tillvägagångssätt.

Det viktigaste arrangemanget gällande trafikleder som inte ingår i projektplanen på Esbos sida är förändringen av utjämningen av Ring I vid Bredvik. Detta hör till Esbo stads och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands separata projekt för utveckling av landsvägarna och har därför inte inkluderats i kostnaderna för Jokerbanan. Dessutom är det meningen att partnerna separat kommer överens om projektets kostnadsfördelning. Utifrån de känslighetsstudier som gjorts i anslutning till projektbedömningen förbättrar förändringarna på Ring I i någon mån lönsamheten hos projektet för Jokerbanan (lönsamhet 0,73). Förändringen av nyttokostnadsförhållandet beror på att en signalreglerad korsning tas bort på Ring I i samband med förändringarna, varvid biltrafiken blir smidigare.

Idrifttagningen av Jokerbanan kräver också investeringar i spårvagnsmateriel och depåer. Jokerbanan kommer att trafikeras med moderna

låggolvsvagnar. Enligt projektplanen behövs till Jokerbanan 22 stycken 45 meters vagnar eller 26 stycken 30 meters vagnar samt tre reservvagnar. Den totala investeringen i materiel har beräknats uppgå till 85–95 miljoner euro.

För Jokerbanan har det planerats två depåer, varav huvuddepån placeras på den nuvarande bussdepåns område invid metrodepån i Kasåkern och sidodepån i Bredvik på Esbos sida. Depåinvesteringarna uppgår sammanlagt till 64 miljoner euro, varav depån i Kasåkern i Helsingfors har en andel om cirka 49 miljoner euro.

Kapitalkostnaderna för materiel- och depåinvesteringarna inkluderas i driftskostnaderna för Jokerbanan. Projektplanerna för anskaffning av materiel och byggande av depåer föreläggs stadsfullmäktige separat i ett senare skede.

Sammanfattning av projektets kostnader

Banan:	
Helsingfors (efter att statens finansieringsandel har avdragits)	123,9
Statens finansieringsandel	54,6
Esbo (efter att statens finansieringsandel har avdragits)	66,6
Statens finansieringsandel	29,4
Totalt	274,5
Depåer:	
Helsingfors	49,5
Esbo	14,9
Andra trafikledsarrangemang:	
Helsingfors	9,8
Esbo	15
Materiel:	
Helsingfors	95
Hela projektet totalt:	458,7
Helsingfors (efter att statens finansieringsandel har avdragits)	278,2

Esbo (efter att statens finansieringsandel har avdragits)	96,5
Staten	84

Underhålls- och driftskostnaderna

Underhållskostnaderna för Jokerbanans infrastruktur har beräknats till 1,6–2 miljoner euro per år. I motsvarande grad har underhållet av den nuvarande infrastrukturen för stomlinje 550 beräknats ge en besparing på cirka 0,5 miljoner euro per år, varvid ökningen av underhållskostnaderna skulle vara 1,1–1,5 miljoner euro per år.

Jokerbanans uppskattade driftskostnader är cirka 18 miljoner euro per år. I de uppskattade driftskostnaderna ingår kapitalkostnaderna för depå- och materielinvesteringarna. Driftskostnaderna för Jokerbanan är i viss mån större än de motsvarande kostnaderna för stombusslinjen i dagsläget och under de granskade åren i projektbedömningen (åren 2025–2040 cirka 14,7 mn euro och åren 2040–2050 cirka 15,6 mn euro). Då de övriga ändringarna i linjenätet tas i beaktande har Jokerbanan beräknas öka linjenätskostnaderna inom kollektivtrafiken under åren 2025–2040 med cirka 2,3 mn euro och under åren 2040–2050, då man eventuellt övergår till längre vagnar, med cirka 2,5 mn euro per år.

Underhållet och driften av Jokerbanan är dyrare än bussjokern, men i och med den uppskattade ökningen i antalet passagerare inom spårtrafiken uppskattas trafikeringskostnaderna per enskild påstigning vara på de nuvarande nivån i början av ibruktagandet och sjunka med drygt 15 % till år 2040 jämfört med den busstrafikerade alternativa jämförelsen.

Projektets verkningar

I projektplanen har man utrett spårvägens verkningar på naturen, yt- och grundvatten, landskapet och stadsbilden, kulturhistoriska objekt, rekreationsområden och friluftsleder, buller och vibrationer, markanvändning och planläggning, biltrafikens servicenivå och trafiksäkerheten. Dessutom har man uppskattat hållplatsernas nåbarhet utifrån nuvarande gångvägar.

Om Jokerbanan har det upprättats en projektbedömning som baserar sig på Trafikverkets anvisningar för bedömning av trafikledsprojekt. Projektet har dessutom för Helsingfors del varit föremål för en stadsekonomisk bedömning. De centrala resultaten av bedömningarna har sammanställts i en utvidgad projektbedömningstabell. Dessutom har projektets uppskattade verkningar för stadens driftsekonomi och biljett-

priserna i HRT-området bedömts i samverkan med samkommunen Helsingforsregionens trafik.

I lönsamhetsberäkningen YHTALI har Jokerbanan jämförts med ett bussalternativ, en busslinje som trafikeras med ledbussar. En tät busstrafik enligt detta alternativ förbättrar kollektivtrafikens servicenivå jämfört med nuläget och det jämförda bussalternativet svarar mot den prognostiserade efterfrågan på stombusslinjen även i framtiden. I kalkylen har man dock inte i full omfattning kunnat uppskatta den sannolika försämringen av alternativets funktion då passagerarmängderna ökar i framtiden.

Ur trafiksynpunkt är därmed Jokerbanans fördelar bland annat att kollektivtrafikens punktlighet förbättras och dess högre passagerarkapacitet, vilket bidrar till en högre servicenivå i den omgivande zonen. De viktigaste samhällsekonomiska nyttorna har sålunda att göra med de fördelar som uppnås inom restider och servicenivån, vilka gagnar kollektivtrafikresenärerna.

I lönsamhetskalkylens grundalternativ är Jokerbanans nyttokostnadsförhållande 0,7 uppskattat till genomförandeåret 2025. Förhållandet stannar under den samhällsekonomiska lönsamhetsgränsen (1,0). I projektbedömningen har man också gjort känslighetsstudier beträffande verksamhetsmiljön, bland annat om lönsamheten under olika idrifttagningsår, med vägtrafikens förbättringsåtgärder, genom partiellt täckande av investeringskostnaderna med höjning av biljettpriserna samt utan prissättning av fordonstrafiken som finns med i grundalternativet. På kort sikt gjorde känslighetsstudierna ingen skillnad på projektets nyttokostnadsförhållande. Enbart med stöd av den samhällsekonomiska lönsamhetskalkylen kan projektet inte anses som ett lönsamt projekt för staden.

Fördelarna med Jokerbanan för staden grundar sig på en förbättring i kapaciteten inom den tvärgående kollektivtrafikförbindelsen och servicenivån och på fördelar inom markanvändningen, vars förverkligande enligt bedömningarna snabbas upp av en linje som grundar sig på spårvägstrafik. I verkningsområdet för Jokerbanan finns cirka 860 000 m² vy detaljplaneläggning som pågår eller börjar under de närmaste åren. Av det här väntas stadsfullmäktige behandla cirka 650 000 m² vy under MBT-avtalsperioden 2016–2019 och cirka 210 000 m² vy under åren 2020-2025. Dessutom beräknas att cirka 1,1 miljoner m² vy i förslaget till generalplan tas upp för beslut i form av detaljplaner under perioden 2020–2025.

Jokerbanans verkningar i förhållande till den byggnadspotential som möjliggörs av generalplanen för Helsingfors som är under beredning

har uppskattats i en stadsekonomisk utredning. Det har beräknats att Jokerbanan under 30 år (i nuvärde) har en verkan på Helsingfors stads försäljnings- och hyresinkomster av mark och markanvändningsersättningar som täcker byggnadskostnaderna för spårvägen, om staten beviljar projektet en finansieringsandel på 30 %. Det här baserar sig framför allt på en uppskattning av att byggnadsvolymen realiseras snabbare. Den stadsekonomiska bedömningen är förknippad med många osäkerhetsfaktorer, varav de viktigaste hänför sig till utvecklingsprognosen för markanvändningen, och Jokerbanans nytta kan inte uppskattas enbart på denna grund.

I den utvidgade projektbedömningen ingår en sammanfattning av de centrala resultaten av projektets olika bedömningar. Enligt den utvidgade projektbedömningen är verkningarna av projektet huvudsakligen gynnsamma eller mycket gynnsamma. Nackdelarna hänför sig närmast till de betydande kostnaderna och förlängningen av turtätheten vid rusningstid från 2–3 minuter i jämförelsealternativet till 5–6 minuter. Det finns inga allmänt accepterade metoder för skapande av bedömningar och kalkylmässiga modeller för den framtida driftsäkerheten inom kollektivtrafiken men enligt expertbedömningar på samkommunen Helsingforsregionens trafik är den samlade effekten för passagerarna antagligen neutral eller positiv.

Projektets verkningar för biljettintäkterna, biljettpriserna och stadens driftsekonomi

De nya resorna som beräknas övergå till kollektivtrafiken med anledning av Jokerbanan ökar biljettintäkterna. I projektbedömningen har ökningen av biljettintäkterna utifrån trafikprognoserna beräknats vara cirka 1,3 mn euro år 2025, cirka 1,9 mn euro år 2040 och cirka 2,4 mn euro år 2050.

I projektbedömningens grundgranskning har projektet Jokerbanans verkning på biljetternas priser inte definierats. I projektplanen och projektbedömningen har det inte heller gjorts en uppskattning om projektets verkningar på utgifterna för Helsingforsregionens trafik eller granskats vilken totalverkan projektet har på biljettpriserna och betalningsandelarna för medlemskommunerna i samkommunen Helsingforsregionens trafik.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik har under våren 2016 utrett Jokerbanans verkningar för infrastruktur- och driftskostnaderna, biljettintäkterna och kommunandelarna och trycket att höja biljettpriserna, då målet är att medlemskommunernas subventionsgrad i medeltal är 50 % (50 % av utgifterna täcks med biljettintäkter).

Enligt grundavtalet för samkommunen HRT kan medlemskommunerna fakturera 50 % av avskrivningarna på en kollektivtrafikinvestering och

50 % av de kalkylmässiga ränteutgifterna (kalkylränta 5 %) samt förvaltnings- och underhållskostnaderna i sin helhet hos HRT. Medlemskommunernas andelar av de här så kallade infrastrukturkostnaderna och driftskostnaderna och allmänna kostnaderna som Jokerbanan orsakar för Helsingfors och Esbo samlas för betalning årligen efter att Jokerbanan tagits i bruk via betalningsandelen i HRT. HRT har fastställt sättet som de ovannämnda utgifterna och biljettintäkterna som fås riktas till medlemskommunerna utifrån Strafica Oy:s prognoser per kommun om passagerarkilometrar och antalet påstigningar. Kalkylerna ger vid handen att Jokerbanan beräknas höja biljettpriserna med cirka 2,5 %.

Helsingfors stads HRT-betalningsandel har i och med Jokerbanan beräknats stiga med cirka 1,7 mn euro i fråga om året efter att banan tagits i bruk.

Den samlade effekten av Jokerbanan för Helsingfors stads driftsekonomi bildas i enlighet med det ovannämnda via HRT:s betalningsandel och infrastrukturstödet som betalas till HST. HST:s infrastrukturstöd täcker den resterande delen av avskrivningarna på investeringen. Affärsverket Helsingfors stads trafikverk återbetalar de kalkylmässiga ränteutgifter som trafikverket fakturerat av HRT till staden i form av s.k. ränteintäkter på infrastrukturen.

Jokerbanans verkningar för infrastrukturstödet som Helsingfors stad betalar direkt till HST är med beaktande av den så kallade ränteinkomsten från infrastrukturen 3,3 mn euro (i medeltal 1,7 mn euro/år under 40 år) under det första året efter ibruktagandet av projektet. Det här motsvarar en höjning på cirka 20 % i infrastrukturstödet i 2016 års budget som betalas till affärsverket trafikverket.

Därmed har den sammantagna effekten av Jokerbanan för Helsingfors stads driftsekonomi beräknats vara totalt 5 mn euro under det första året efter ibruktagandet av projektet (HRT:s betalningsandel och infrastrukturstödet till HST). Effekten minskar något under de följande åren då avskrivningsbeloppet och räntekostnaderna minskar.

Fortsatta åtgärder och genomförande av projektet

Byggandet av Jokerbanan förutsätter att projektplanen godkänns i både Helsingfors och Esbo stadsfullmäktige.

Stadsplaneringskontoret utarbetar trafikplaner för hela linjen bl.a. för att precisera arrangemangen som gäller styrningen av trafiken. I planeringen tas hänsyn till behoven av fortsatta utredningar som nämns i projektplanen.

Beredningen av de detaljplaneändringar som byggandet av Jokerbanan förutsätter pågår både i Helsingfors och i Esbo. I Helsingfors uppdelas planändringarna i tekniska detaljplaneändringar och ändringar som utförs i samband med andra detaljplaneprojekt. Målet är att de tekniska detaljplaneändringarna ska föreläggas fullmäktige för godkännande under år 2016.

Ändringarna som utförs i samband med andra detaljplaneprojekt avancerar enligt tidsschemana för respektive projekt under åren 2016–2018.

Om Jokerbanan startas även ett heltäckande riskhanteringsarbete för att kontrollera de risker som är förknippade med projektet och säkerställa att projektet genomförs på ett ändamålsenligt sätt.

Målsättningen för byggandet av Jokerbanan är att starta tillämpliga delar av byggandet redan under 2017. Jokerbanans uppskattade byggtid är cirka fyra år. Enligt den preliminära tidsplanen skulle driften av Jokerbanan kunna inledas uppskattningsvis i augusti 2021.

Helsingfors och Esbo städer har under våren 2016 i samarbete gjort en utredning för att bedöma Jokerbanans genomförandemodell. I utredningen bedöms fördelarna och nackdelarna i bland annat olika beställarorganisations-, projektlednings-, allians- och totalentreprenadmodeller vid byggandet av Jokerbanan. Enligt utredningsarbetet verkar det preliminärt som att alliansmodellen lämpar sig bäst för byggandet av Jokerbanan. I alliansmodellen bildar beställaren en allians med de utvalda planerarna och entreprenörerna och planerar och genomför projektet tillsammans med de här parterna. Dessutom kan tydligt separerbara delar som kan implementeras snabbt genomföras som separata entreprenader.

Modellen för genomförandet väljs senare under sommaren 2016 i samverkan mellan genomförandeorganisationerna i Helsingfors och Esbo.

Projektplanerna för anskaffning av materiel och byggande av depåer föreläggs stadsfullmäktige separat i ett senare skede.

Avtal om genomförande av Jokerbanan

Jokerbanan genomförs som Helsingfors och Esbos gemensamma projekt som en enhetlig snabbspårväg. För projektet grundas inte någon separat juridisk person (t.ex. aktiebolag) för genomförandet.

Helsingfors och Esbo träffar ett samarbetsavtal över samarbetet i projektet Jokerbanan. I samarbetsavtalet ingår för planering och genomförande centrala frågor, åtminstone följande:

- projektets organisation inom städernas förvaltningar och med stöd av dessa

- dimensioneringen av personalresurser

- projektorganisationen

- beslutsprocedurer och behörighet inklusive samarbete inom upphandlingen

- på den godkända projektplanen baserad slutlig definition av projektet och de centrala kraven på materielen

- finansiering och statens andel

- kostnadsansvar och kostnadsfördelning

- ägandet av den infrastruktur som byggs och därtill hörande ansvar

- skötsel av tillståndsärenden samt samarbete och ansvar i förhållande till myndigheter

- principerna för underhåll och service av trafiksystemet

- principer, beredning och procedurer för det fall att projektplanen måste ändras.

De centrala principerna i samarbetsavtalet är allokeringen av kostnaderna regionalt och enligt upphovsprincipen, transparens och enhälliga beslut.

Samarbetsavtalet ska efter fortsatt beredning och förhandling föreläggas stadsstyrelsen under början av hösten 2016.

I Helsingfors stads organisation finns projektledningen för projektet Jokerbanan vid affärsverket trafikverket. I projektet deltar dessutom åtminstone stadsplaneringskontoret, byggnadskontoret och stadskansliet.

Drift

Den behöriga myndigheten för kollektivtrafiken, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), beslutar särskilt senare om ordnandet av trafiken på Jokerbanan samt träffar avtal med trafikidkaren.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden anser att snabbspårvägsprojektet som ökar kapaciteten inom den tvärgående trafiken i Helsingforsregionen och förbättrar resekomforten, punktligheten och tillförlitligheten inom kollektivtrafi-

ken är väl värt att stödja. Projektet öppnar möjligheter för betydande nytt kompletteringsbyggande vid fungerande kollektivtrafikförbindelser. Nämnden föreslår att satsningar görs för en betydligt mera vågad kompletterande detaljplaneläggning som betonas i början av perioden. Det höjer samtidigt avsevärt projektets samhällsekonomiska lönsamhet.

I utlåtandet konstateras av fastighetsväsendet kommer att stödja det fulla utnyttjandet av investeringen i Jokerbanan och effektiviserandet av markanvändningen i områdena kring stationerna genom en aktiv markpolitik och tomtöverlåtelser. Målet är att de markpolitiska principerna för verkningsområdet för Jokerbanan och områdena kring stationerna upptas för behandling av förtroendevalda redan under år 2016.

I räddningsnämndens utlåtande framförs flera synpunkter som är nödvändiga med tanke på utförandet av räddningsåtgärder och som beaktas i den fortsatta planeringen.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att byggandet av Jokerbanan bidrar till att främja Helsingfors utveckling av hållbar mobilitet, kompletteringsbyggandet både i fråga om bostäder och arbetstillfällen i verkningsområdet för Jokerbanan, bildandet av en nätverksstad för spårtrafik i den generalplan som är under beredning och säkra en tillräcklig kapacitet och förbättra servicen inom den tvärgående kollektivtrafiken. Byggnadskontoret deltar i genomförandet i fråga om de gatuarrangemang som inte ingår i byggandet av spårvägen, men som är nödvändiga att planera och bygga i samma sammanhang.

Nämnden fäster dock uppmärksamhet vid att alla delar och ändringsbehov för gator som upptas i planbeskrivningen och planritningarna för projektet inte enligt byggnadskontorets bedömning har identifierats i projektplaneringsfasen och inte framförs i kostnadskalkylen. Jokerbanans verkningar och ändringsbehov i fråga om allmänna områden är mera omfattande än det som tagits upp i projektplaneringsfasen.

Miljönämnden anser det bra att kapaciteten för den livligast trafikerade kollektivtrafikförbindelsen i huvudstadsregionen förbättras med en snabbspårförbindelse. Även fungerande gång- och cykelförbindelser har beaktats i planeringen av förbindelsen. Enligt naturutredningen som gjorts för projektplanen orsakas inga betydande verkningar för Natura-områden då de planerade åtgärderna för att lindra verkningarna beaktas i genomförandet.

Enligt HRT är målsättningarna för projektet Jokerbanan väl värda att stödja och de sammanfaller med målen och utvecklingsriktlinjerna i Helsingforsregionens trafiksystemplan HLJ 2015.

Trafikverket ser Jokerbanan som ett positivt projekt och betonar beaktandet av hela resekedjan vid byggandet av Jokerbanan. Trafikverket påpekar att ändringen av utjämningen av vägen på Ring I i Esbo vid Bredvik, vars kostnadskalkyl är 12 mn euro, bör inkluderas i projektplanen som ett arrangemang som hör till Jokerbanan.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ser också Jokerbanan som ett positivt projekt och påpekar också att Bredviksområdet på Ring I och vissa andra, till kostnaderna mindre arrangemang ska inkluderas i projektet.

HRT:s, trafikverkets och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtanden ingår som bilagorna 7–9.

Stadsstyrelsen konstaterar att huvuddelen av de frågor som framförs i utlåtandena till naturen är sådana att de kan behandlas och beaktas på ett ändamålsenligt sätt i samband med den fortsatta planeringen.

Stadsstyrelsens ställningstaganden

Stadsstyrelsen konstaterar att Jokerbanan är ett strategiskt betydande projekt för staden och hela huvudstadsregionen. Ett av målen i strategiprogrammet för åren 2013–2016 som stadsfullmäktige godkände 24.4.2013 är att stadsstrukturen kompletteras med bättre tillgänglighet och smidighet som resultat. Helsingfors görs mer komplett både genom att nya områden byggs ut och genom att den nuvarande stadsstrukturen förtätas där det finns kollektivtrafik. En av åtgärderna som gäller det här är att Jokerzonerna utvecklas som trafik-, bostads- och arbetsplatsområden.

Stadsstyrelsen konstaterar att byggandet av Jokerbanan förverkligar de ovannämnda riktlinjerna. Jokerbanan bidrar till att komplettera stadsstrukturen och förbättra regionens konkurrenskraft. Jokerbanans korridor hör till de viktigaste kompletteringsbyggnadsobjekten i Helsingfors och att detta utnyttjas är mycket viktigt både för boendet och näringslivet. Jokerbanan bildar en anslutning till det nuvarande spårtrafiknätet genom att skapa en förbindelse mellan alla korridorer för tung spårtrafik. Projektet förbättrar områdets tillgänglighet och ökar därmed även områdets attraktivitet som arbetsplatsområde.

I förhandlingsresultatet som staten och kommunerna i Helsingforsregionen uppnådde den 6 april 2016 beträffande avtalet om markanvändning, boende och trafik 2016–2019 (MBT-avtal) är byggandet av Jokerbanan en av de trafikrelaterade åtgärderna, med vilka man försöker främja de centrala målsättningarna enligt avtalet för en enhetlig samhällsstruktur, solidarisk bostadspolitik och ett fungerande trafiksystem. Stadsstyrelsen behandlar godkännandet av MBT-avtalet i maj 2016.

Enligt avtalsresultatet ska staten allokera sammanlagt 84 miljoner euro till byggandet av Jokerbanan under åren 2017–2019, vilket motsvarar cirka 30 procent av de ursprungliga kostnadskalkylerna i projektplanen för själva banan. I avtalsutkastet konstateras också att detaljerna kring projektet och kostnadsfördelningen för utjämningen av Ring I som ingår i det ska avtalas separat (kostnadskalkyl 12 miljoner euro).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Kristiina Matikainen, stadssekreterare, telefon: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, planeringsingenjör, telefon: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, telefon: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Bilagor

1 Raide-Jokerin hankesuunnitelma 2015
2 Raide-Jokerin hankesuunnitelman 2015 kustannusarvio ja suunnitelmat
3 Raide-Jokerin hankearviointi
4 Raide-Jokerin laajennettu hankearviointi
5 Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi
6 Vaikutukset käyttötalouteen ja lipun hintoihin
7 HSL:n lausunto 3.5.2016
8 Liikenneviraston lausunto 3.5.2016
9 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 2.5.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

HKL
Ksv
HKR

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 561

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Raide-Jokerin hankesuunnitelman Helsingin kaupungin osalta liikennelaitos –liikelaitoksen johtokunnan esityksen 14.4.2016 mukaisesti siten, että hankesuunnitelman mukaisen pikaraitiotien infrastruktuurin kokonaiskustannusarvio on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015) ja Helsingin kaupungin osuus kustannuksista 123,9 milj. euroa (alv 0 %, MAKU huhtikuu 2015) kun valtion osuus kustannuksista on yhteensä 84 milj. euroa.

30.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi
Saara Kanto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25531
saara.kanto(a)hel.fi
Artturi Lähdetie, yksikön johtaja, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 61

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

Raide-Jokerin hankesuunnittelun edetessä ja myöhemmin kaavoitettaessa tulee suunnittelussa ottaa huomioon seuraavat turvallisuutta koskevat seikat:

1. Vaunukaluston saavutettavuus on varmistettava siten, että pelastuskalusto on ajettavissa mahdollisessa onnettomuudessa vaurioituneen vaunukaluston läheisyyteen kaikissa olosuhteissa, sekä rataosuudesta riippumatta. Tämä tarkoittaa sitä, että raidealueen rakenteen tulee kantaa pelastuskalusto 40 tn. asti. Samassa yhteydessä on huomioitava, että vaunukalustoa on tarvittaessa pystyttävä nostamaan, minkä vuoksi raidealueen on oltava tarpeeksi kantava tunkkauskaluston käytölle. Vaunukalusto tulee valita siten, että sitä on mahdollista nostaa nykyisellä nostokalustolla (raideliikenteen kalusto tai raitioliikenne / metron nostokalusto). Maadoitus on pystyttävä tekemään nykyisellä kalustolla, joko VR:n kalustoon soveltuvalla tai raitioliikenteeseen soveltuvalla kalustolla.

2. Raide-Jokerin reitillä olevien siltarakenteiden suunnittelussa tulee huomioida a) matkustajien omatoiminen poistuminen, sekä b) pelastustoiminnan toimintaedellytysten varmistaminen.

3. Raide-Jokerin ajokaluston huolto- / säilytyshallien palotekniset ratkaisut tulee esittää pelastuslaitokselle viimeistään rakennuslupavaiheessa.

4. Rataosuuksilla, joiden välittömässä läheisyydessä on rakennuksia tai rakenteita, joiden varapoistuminen on järjestetty pelastuslaitoksen nostokalustoa hyväksi käyttäen, tulee ajolankojen asentamisessa välttää köysiportaalia (HKL – kannatinköysi). Edellä mainitussa tilanteessa ajolankojen kannattimet saattavat estää nostolavakaluston nopean käytön. Tällaisissa tilanteissa tulee tutkia mahdollisuutta käyttää ajolankojen kautta tapahtuvan virransyötön sijasta vaunukaluston akkukäyttöä.

Raide-Jokerin tunnelirakenteissa tulee huomioida seuraavia näkökohtia:

5. Tunnelin savunpoistoa varten tulee asentaa 2 –suuntaiset puhaltimet siten, että tunneliin pystytään aikaansaamaan 3 m/s ilman virtausnopeus. Savunpoiston ohjauskeskusten tulee sijaita tunnelin ulkopuolella, suuaukkojen välittömässä läheisyydessä.

6. Tunnelin hätäpoistuminen tulee järjestää erillistä, osastoitua poistumiskäytävää pitkin siten, että poistumisovet sijaitsevat 80-100 m välein.

7. Pelastus- ja sammutustöitä varten tunneliin on asennettava paineeton märkäjärjestelmä, jonka ulosotot sijaitsevat 80-100m välein (poistumisovien yhteydessä). Ulosottoihin tulee asentaa 3” liittimet. Järjestelmän tulee mahdollistaa noin 2000 l/min veden tuotto. Edellä mainittua järjestelmää palvelemaan tulee rakentaa palovesiasemat tunnelin molempien suuaukkojen välittömään läheisyyteen.

8. Tunneliin tulee järjestää VIRVE –verkko ja lisävarmistuksena kenttäpuhelinjärjestelmä.

9. Sadeveden virtaaminen tunneliin tulee estää soveltuvin rakenneratkaisuin.

10. Tunnelin kulunvalvonta ja liikenteenohjaus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että asiaton liikkuminen estetään. Pelastusajoneuvojen läpiajoliikenne tunnelin kautta tulee tarvittaessa olla mahdollista. Turva- ja hälytysjärjestelmien (palonilmaisu, muut turvallisuus- ja valvontajärjestelmät) tulee toteuttaa voimassaolevien suunnitteluohjeiden mukaisesti.

11. Koko Raide-Jokerin rataosuus tulee olla valvottu ja tunneliosuuden on oltava valaistu.

12. Tunnelin ulkopuolelle on rakennettava mahdollisuus jännitekatkon järjestämiseen, sekä kiinteä maadoitin, mikä mahdollistaa tunneliosuuden turvamaadoittamisen ennen pelastustöiden aloittamista tunnelissa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.5.2016

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 22.4.2016

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Raide-Jokerin hankesuunnitelmasta. Kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausuu hankesuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen perinnön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

Kaupunginmuseo on tutustunut esillä olevaan hankesuunnitelmaan liitteineen eikä sillä ole siihen huomautettavaa.

Museo on tähän mennessä lausunut Raide-Jokeriin liittyvistä vireille tulleista kaavahankkeista: Pirjontien ja Pirkkolantien asemakaavaluonnoksesta 31.3.2016, Pitäjänmäen Patterimäen täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta; viitesuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 29.3.2016 ja Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöä koskevasta asemakaavan muutoksesta 27.2.2015 ja 6.4.2016.

Kaupunginmuseo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toimii Helsingissä kulttuuriympäristön suojeluviranomaisena (Sopimus Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon yhteistyöstä ja työnjaosta kulttuuriympäristön vaalimisessa 30.5.2008) ja on osallinen Raide-Jokeriin liittyvissä asemakaavan muutoshankkeissa Helsingin kaupungin alueella. Espoon kaupungin alueella lausunnonantaja on Espoon kaupunginmuseo.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 191

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Raide-Jokerin toteuttaminen edistää osaltaan Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä, täydennysrakentamista sekä asunto- että työpaikkarakentamisen osalta Raide-Jokerin vaikutusalueella, valmisteilla olevan yleiskaavan raideliikenteen verkostokaupungin syntymistä ja poikittaisen joukkoliikenteen riittävän kapasiteetin varmistamista ja palvelutason parantamista.

Helsingin kaupungin osalta Raide-Jokerin hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut kaupunkisuunnitteluvirasto ja Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennusvirasto tulee osaltaan edistämään Raide-Jokerin toteutusta kaupungin kokonaisedun mukaisesti. Rakennusvirasto osallistuu toteuttamiseen niiden katujärjestelyjen osalta, jotka eivät sisälly raitiotien rakentamiseen, mutta ovat välttämättömiä suunnitella ja rakentaa samassa yhteydessä. Rakennusvirasto sisällyttää hankesuunnitelmassa esitetyn katurakentamisen määrärahatarpeen noin 10 milj. euroa toteutusvuosien talousarvioesitykseensä.

Koko hanke rakennetaan pääosin nykyiselle katu- tai puistoalueelle. Raide-Jokerin rakennustöitä tehdään samanaikaisesti katujärjestelyjen kanssa, joista osa johtuu radan rakentamisen aiheuttamista kadun poikkileikkauksen muutoksista ja osa täydennysrakentamisen tai pyöräilyn edistämisen aiheuttamista katujärjestelyistä. Projektinhallinnan, suunnittelun, rakentamisen ja viestinnän onnistumiseksi näitä hankintoja ei tule erottaa toisistaan, vaan ne tulee sisällyttää yhteisen kunnallisteknisen työmaan toimintaperiaatteen mukaisesti samaan hankkeeseen, saman projektinjohdon alle ja tilaajittain maksuosuuksiin eriteltyinä. Rakennusviraston edustajan tulee osallistua Raide-Jokeri -hankkeen johtoryhmän työskentelyyn. Hankkeen onnistunut läpivienti edellyttää myös riittävää hankeviestintää ja sujuvaa yhteistyötä Helsingin seudun liikenteen (HSL) ja kaupunkien viestinnän kanssa.

Hankesuunnitelma antaa hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle, mutta kaikki rakentamisen osapuolet, välttämättömät muutokset ja vaikutukset eivät ole vielä selvillä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa yhteisen kunnallisteknisen työmaan periaatteita, jotta muiden ti-

laajien (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Gasum Oy ja teleoperaattorit) tarpeet tulee huomioiduksi toteutuksessa. Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) tulee toimia yhteisen kunnallisteknisen työmaan toimintaperiaatteen mukaisena päätilaajana.

Hankesuunnitelman suunnitelmaselostuksessa ja -piirustuksissa esitettyjä kaikkia osia ja katujen muutostarpeita ei rakennusviraston arvion mukaan ole esitetty kustannusarviossa. Raide-Jokerin vaikutukset ja muutostarpeet yleisille alueille ovat laajempia kuin hankesuunnitteluvaiheessa on tarkasteltu. Jatkossa on kokonaissuunnittelun tarve esimerkiksi reitistön jatkuvuuden turvaamiseksi asuin- ja työpaikka-alueilta pysäkeille. Katu- ja puistoalueilla on myös rakenteita, joiden uusiminen ja korjaus on kustannusten kannalta järkevää toteuttaa Raide-Jokerin rakentamisen yhteydessä. Kaikkia näitä rakenteita ja muutostarpeita ei välttämättä ole tunnistettu vielä hankesuunnitteluvaiheessa. Lisäksi johtosiirtokustannusten vastuut eri osapuolten kesken tulee selvittää hankkeen käynnistyessä.

Rakennetussa ympäristössä tehtävien muutosten läpivienti ja kustannusten hallinta on vaativa tehtävä. Kustannusten hallinnan tulee vaikuttaa hankkeen organisointiin, jotta välttämättömät työt voidaan tehdä hankkeen kustannusraamissa. Hankkeen johdolla tulee olla riittävä päätösvalta suunnittelu-, toteutus- ja hankintaratkaisuihin. Katuympäristön muutoksia tulee hallita kokonaisuutena eikä pelkästään raitiotien näkökulmasta. Kustannushallinnan ja sen raportoinnin tulee olla riittävän tarkkaa ja mahdollisimman oikea-aikaista, sillä rakennetussa kaupunkiympäristössä tehtävät työt sisältävät paljon yksityiskohtia ja mahdollisesti muutoksia myös toteutusvaiheessa.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnoissa vuosina 2009 ja 2012 esitettyjä näkökohtia on otettu hankesuunnitelmassa huomioon. Lautakunta haluaa edelleen korostaa käyttäjän kannalta miellyttävän katuympäristön ja kaikkina vuodenaikoina luotettavien ja esteettömien kulkuyhteyksien toteuttamista hankkeen yhteydessä. Jalankulku ja pyöräily tulee huomioida turvallisina reitteinä joukkoliikenteen pysäkeille ja pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa riittävästi. Töiden aikainen häiriöiden hallinta on hyvin tärkeää, koska rakentamisen kohteena olevat kadut ovat pääosin liikenteellä koko muutostyön ajan.

Raide-Jokeri -hanke vastaa katusuunnitelmien ja mahdollisten puistosuunnitelmien laatimisesta ja niihin liittyvästä vuorovaikutuksesta hankkeen osana ja hankkeen aikataulun mukaisesti. Rakennusvirasto vastaa johtosäännön perusteella katu- ja puistoalueiden haltijana virallisten suunnitelmien kuuluttamisesta, nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä. Siltojen ja muiden taitorakenteiden omistuksesta ja eri osapuol-

ten vastuista tulee päättää aikaisessa vaiheessa, vaikka hanke vastaakin varsinaisesta suunnittelusta. Hankkeen tulee laatia asiakirjat, johon on merkitty eri osapuolten tulevat ylläpidon vastuualueet tarkasti. Hankkeen läpivientiin on varattava riittävä henkilöstö toteutusmuodosta riippumatta. Mikäli nykyisiä rakennusviraston henkilöitä siirtyy projektiorganisaatioon, tulee viraston saada korvaavat resurssit, jotta mm. asuntotuotannon ja pyöräilyn katuinvestointien eteneminen ei vaarannu.

Katu- ja puistoalueilla tehtävien töiden kustannusarvio tarkentuu suunnittelun aikana. Katu- ja puistosuunnitelmista päätettäessä tulee olla käytettävissä erittely Raide-Jokeriin kuuluvien katujen ja puistojen muutosten ja rakennusviraston maksuosuuteen kuuluvien katujen ja puistojen muutosten sekä täydennysrakentamisesta johtuvan uudisrakentamisen osalta. Raide-Jokerin kustannusten selkeä erittely on tärkeää myös valtion investointiavustuksen ja joukkoliikenteen infrakulujen kannalta.

Hankkeen tilaajana toimivan projektiorganisaation tulee aloittaa toimintansa mahdollisimman pian. Projektisuunnitelma tulee laatia koko linjan osuudelle mahdollisimman pian, jotta hankkeen suunnittelu päästäisiin aloittamaan niistä osista, jotka koko hankkeen aikataulun ja kokonaisuuden kannalta ovat kriittisimmät. Hankesuunnitelmassa on esitetty pääasiassa turvallisuus- ja kustannusriskejä, joten riskienhallinnan kokonaisuutta tulee laajentaa heti seuraavan suunnitteluvaiheen alussa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Väätäinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38547
juha.vaatainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 196

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Raide-Jokerin hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää Helsingin seudun poikittaisen joukkoliikennetarjonnan kapasiteettia kasvattavaa ja joukkoliikenteen matkustusmukavuutta, täsmällisyyttä sekä luotettavuutta parantavaa pikaraitiotiehanketta erittäin kannatettavana. Nykyiseen, osittain jo kapasiteettinsa yläarajoilla toimivaan ns. bussijokeriin (linja 560) nähden hanke avaa mah-

dollisuuksia hyvin merkittävään uuteen täydennysrakentamiseen toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Lautakunta pitää kuitenkin hankesuunnitelmassa esitettyä alkuvaiheen täydennysrakentamismäärää pysäkkien läheisyydessä (10 minuutin kävelymatka) mahdollisuuksiin nähden vaatimattomana ja esittää panostamista selvästi rohkeampaan ja etupainotteisempaan täydennyskaavoittamiseen. Se nostaisi samalla selvästi hankkeen yhteiskuntataloudellista kannattavuutta. Raide-Jokerin ns. sisemmällä esikaupunkivyöhykkeellä tehokkaan täydennysrakentamisen taloudelliseksi esteeksi nousee valitettavan usein pysäköintiratkaisujen kalleus siitä huolimatta, että pysäköintinormeja on vastikään tarkistettu. Lautakunta esittää siksi, että asumisen pysäköintikustannuksia alentavia ratkaisuja aktiivisesti etsitään myös yhteis- ja vuorottaiskäyttöön pohjautuvilla ratkaisuilla sekä mahdollistamalla Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä (lähes) autottomia asuntoratkaisuja. Esikaupunkialueen täydennyskaavoituksessa tulisi muutenkin ottaa huomioon alueen asuntohintatason asettamat rajoitukset kaavan toteuttamistaloudelle.

Lautakunta pitää tärkeänä, että Raide-Jokerin tarkentavassa suunnittelussa lähtökohtaisesti pyritään pysymään nykyisten asemakaavojen katu- tai yleisillä alueilla, jottei Raide-Jokerin rakentamisaikataulua vaaranneta pienillä tonteille ulottuvilla katualueiden laajennuksilla. Sellaiset Raide-Jokerin mukanaan tuomat katujärjestelyt, jotka vaativat katualueiden leventämistä tonttialueille, olisi ripeästi syytä käsitellä erillisinä, täydennysrakentamista edistävinä asemakaavan muutoshankkeina.

Kiinteistötoimi tulee tukemaan Raide-Jokeri -investoinnin täysimääräistä hyödyntämistä ja aseman seutujen maankäytön tehostamista aktiivisella maapolitiikalla ja tontinluovutuksilla. Kiinteistötoimen tarkoituksena on saattaa Raide-Jokerin ja aseman seutujen vaikutusalueen maapoliittiset periaatteet luottamusmieskäsittelyyn vielä kuluvan vuoden aikana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Raide-Jokeri on tärkeä pääkaupunkiseudun poikittaisliikenneyhteys, joka toteutuessaan parantaa kestävien kulkutapojen palvelutasoa ja kapasiteettia. Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että pääkaupunkiseudun vilkkaimman joukkoliikennereitin kapasiteettia parannetaan pikaraitioyhteydellä, jonka suunnittelussa on huomioitu myös sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet.

Raide-Jokerin vaikutuspiirissä sijaitsevat merkittävimmät luonnonsuojelukohteet ovat Vanhankaupunginlahden ja Vantaanjoen Natura-alueet. Hankesuunnitelmaa varten tehtyjen luontoselvityksien perusteella Natura-alueille ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia, kun toteutuksessa huomioidaan suunnitellut vaikutuksien lieventämistoimenpiteet.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että Vanhankaupunginlahden Natura-alueen linnustolle kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää pesimäajan (31.7.-1.4.) ulkopuolella tapahtuvalla rakentamisella. Lisäksi hankesuunnitelmassa arvioidaan, että Vantaanjoen Naturaan ja vuollejokisimpukoihin ei kohdistu vaikutuksia, kun huomioidaan simpukoiden esiintyvyys hankealueella ja siltapilarit rakennetaan maalle. Ympäristölautakunta pitää tarpeellisena, että hankkeessa toteutetaan edellä mainitut lievennystoimenpiteet, jotta Natura-alueille kohdistuvat vaikutukset voidaan minimoida.

Hankesuunnitelmassa on käsitelty liito-oravien elinalueiden sijoittumista Raide-Jokerin vaikutuspiiriin. Helsingissä tehdään tällä hetkellä ympäristökeskuksen toimeksiannosta liito-oravaselvitystä, joka sisältää myös Talin golfkentän ja Pirkkolan alueen, joista on löydetty liito-oravien elinalueita vuosien 2015-2016 aikana. Koska Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan ei ole voitu sisällyttää tekeillä olevan liito-oravaselvityksen havaintoja, tulee ne ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Raide-Jokerin ei arvioida aiheuttavan ympäristöön merkittävää melutason lisäystä. Raiteen rakentaminen nykyisen ja yhä tiivistyvän kaupunkirakenteen yhteyteen edellyttää kuitenkin melu- ja tärinähaittojen torjunnan huolellista huomioon ottamista jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) 14.04.2016 § 72

HEL 2016-000511 T 08 00 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä Helsingin osalta 178.496.000 euron arvonlisäverottomaan kokonaishintaan (MAKU 4/2015).

Johtokunta päätti merkitä tiedoksi, että hanke toteutetaan Helsingin ja Espoon yhteishankkeena niin, että Raide-Jokerin hankesuunnitelman arvonlisäveroton kokonaishinta molempien kuntien osalta on yhteensä 275 milj. euroa (MAKU 4/2015).

Lisäksi johtokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle Raide-Jokerin toteuttamisen yhteydessä tehtävien väyläjärjestelyjen hyväksymistä enintään 9 789 000,00 euron arvonlisäverottomaan kokonaishintaan (MAKU 4/2015).

Hanke

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiparia. Raide-Jokeri on koko osuudeltaan kaksiraiteinen ja sitä tullaan liikennöimään nykyaikaisella, matalalattiaisella vaunukalustolla, jonka raideleveys on 1000 mm ja vaunun leveys 2,40 metriä. Linja on sijoitettu ensisijaisesti omalle ajouralle. Koska hankkeen keskeisiä tavoitteita ovat sujuva kulku ja tavoitteiden mukainen matkanopeus, Raide-Jokerille järjestetään kaikissa valo-ohjatuissa risteämisissä etuudet muuhun liikenteeseen nähden.

Raide-Jokerin hankesuunnitelma käsittää pikaraitiotien infrastruktuurin toteuttamisen sisältäen vaadittavat raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankesuunnitelman rataosuuden toteuttamisesta tehdään omat päätöksensä Helsingissä ja Espoossa kunkin kaupungin alueelle sijoittuvilta osin.

HKL vastaa Helsingin osalta hankesuunnitelmassa Helsingille kuuluvan osuuden toteuttamisesta, ellei jatkovalmistelussa Helsingin ja Espoon kaupunkien kesken muuta sovita.

Valtioneuvosto on kehysriihessään 5.4.2016 esittänyt valtion avustusta Raide-Jokerin toteuttamiselle. Valtion myöntämä avustus liittyy valtion ja kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) hyväksymiseen. Valtion avustuksen toteutuminen on edellytys Raide-Jokerin toteuttamiselle.

Hankesuunnitelma sisältää myös esityksen Raide-Jokerin yhteydessä tehtävistä Raide-Jokeriin kuulumattomista, mutta toteutuksen kannalta tarkoituksenmukaisista liittyvistä muista väyläjärjestelyistä. Näistä Helsingin väyläjärjestelyiden osuus on 9,79 miljoonaa euroa ja ne kuuluvat pääosin Helsingin rakennusviraston kustannuksiin.

Hankesuunnitelma ei sisällä Raide-Jokerille suunniteltuja kahta varikkoa eikä Raide-Jokerin operointiin tarvittavaa raitiovaunukalustoa. Raide-Jokerin varikoista ja kaluston hankkimisesta päätetään erikseen.

Hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu alustava suunnitelma ja kustannusarviot myös tarvittavien lisävarikkotilojen ja lisäkaluston kustannuksista seuraavasti:

Helsingin Roihupeltoon suunnitellun raitiotievarikon kustannusarvio on 49,5 miljoonaa euroa. Raide-Jokerin operointiin tarvittavan kaluston vaatimiksi investoinneiksi on arvioitu 85 - 95 miljoonaa euroa.

Edellä mainitut kustannusarviot on pyritty määrittämään enimmäishinnoiksi, joita ei tulla ylittämään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

HKL:n tavoitteena on edetä molempien edellä mainittujen hankkeiden suunnittelussa niin, että HKL:n johtokunta voi tehdä niistä hankepäätösesitykset kaupunginhallitukselle esitettäväksi edelleen kaupunginvaltuustolle vuoden 2016 aikana.

HKL on siis käynnistänyt raitiovaunuvarikoiden tarkemman suunnittelun sekä arvioinnin siitä, miten varikkojärjestelyt on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa. Alustavien arvioiden mukaan tarkoituksenmukaisinta saattaa olla toteuttaa alkuvaiheessa ainoastaan Roihupellon varikko. Tässä skenaariossa Laajalahden varikon toteuttaminen olisi tarkoituksenmukaisinta Raide-Jokerin kapasiteettitarpeen kasvaessa ja liikenteen lisääntyessä noin vuonna 2040.

Helsingin kaupungin investoinnit Raide-Jokeriin sisältäen radan, varikon ja kaluston, sekä huomioiden valtion myöntämä tuki radan toteutukseen ovat arviolta enintään 269,5 miljoonaa euroa.

Raide-Jokerin edellyttämät investoinnit sisällytetään HKL:n talousarvioesitykseen vuosille 2017 - 2026 siten, että Raide-Jokerin käyttöönotto on mahdollista vuonna 2021. Raide-Jokerin toteuttaminen mahtuu

HKL:n investoinneille asetettuun investointiraamiin. Raide-Jokerin toteuttaminen ei vaikuta muiden merkittävien Helsingin joukkoliikennehankkeiden kuten Kruunusiltojen toteuttamiseen. Raide-Jokerin raitiotien rakentaminen toteutuu ennen Kruunusiltojen raitiotien rakentamista.

Raide-Jokeri korvaisi nykyisen bussirunkolinjan 550, joka on matkustajamääriltään pääkaupunkiseudun vilkkain bussilinja. Linjan matkustajamäärät ovat olleet kasvussa sen perustamisesta lähtien ja vuodesta 2006 vuoteen 2014 Jokeri-linjan matkustajamäärät ovat yli kolminkertaistuneet. Suuri kasvu tapahtui vuonna 2013, jolloin arkivuorokauden matkustajat nousivat noin 30 000 matkustajasta lähes 40 000 matkustajaan. Tällöin linjan toimivuutta parannettiin aiemmasta avorahastuksella ja tiheämmillä vuoroväleillä.

Tiheästä vuorovälistä huolimatta bussilinja on altis ylikuormittumiselle. Linjan luotettavuutta heikentää bussien jonoutumisesta aiheutuva vuorovälien pidentyminen. Raide-Jokerin hankearvioinnissa tehtyjen liikenne-ennusteiden perusteella linjan 550 matkustuskysyntä kasvaa edelleen tulevaisuudessa. On epävarmaa, miten pitkälle tulevaisuuteen linjan 550 tarjontaa lisäämällä pystytään vastaamaan kysynnän kasvuun taloudellisesti ja toiminnallisesti kestävällä tavalla.

Raide-Jokerin keskeiset tavoitteet ovat maankäytön tiivistäminen, joukkoliikenteen lisäkapasiteetin tarjoaminen, poikittaisten liikenneyhteyksien parantaminen ja joukkoliikenteen liikennöinnin luotettavuuden parantaminen. Lisäksi Raide-Jokerin toteuttaminen kytkeytyy seudullisiin tavoitteisiin: MAL-visioon, MAL-tavoitteisiin ja HLJ 2015- suunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin. MAL-vision mukaan kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2015) Raide-Jokeri on ennen vuotta 2025 aloitettavien joukkoliikennehankkeiden listalla.

Raide-Jokerin käytävä kuuluu Helsingin tärkeimpiin täydennysrakentamiskohteisiin. Hankesuunnittelun rinnalla on valmisteltu useita täydennysrakentamiseen tähtääviä kaavahankkeita. Pidemmällä tähtäimellä uusi yleiskaava mahdollistaa merkittävästi lisää asunto- ja työpaikkarakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueelle. Raide-Jokerin toteuttaminen on lähtökohta valmisteilla olevan yleiskaavan raideliikenteen verkostokaupungin syntymiselle ja parantaa merkittävästi poikittaisen joukkoliikenteen palvelutasoa. Raide-Jokeri kytkeytyy myös useimpiin yleiskaavassa esitettyihin säteittäisiin pikaraitioteihin.

Hankkeen kustannukset

Raide-Jokerin rakentamisen kustannusarvio on 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio

sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelmaan sisältyy lisäksi sellaisia katuympäristön muutoksia, jotka eivät aiheudu raitiotien rakentamisesta, mutta on ollut suunnitelmien yhteensovittamiseksi välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin yhteydessä. Näiden muutosten yhteenlasketut kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Kustannuksista arviolta korkeintaan puolet muodostuu sellaisista suunnitteilla olevista hankkeista, jotka on yhteensovittamisen takia välttämätöntä toteuttaa ennen Raide-Jokerin rakentamista. Suurimmat yksittäiset kohteet Helsingissä ovat raitiotien rinnalla kulkeva pyöräilyn baanayhteys Oulunkylä - Viikki (2,3 milj. €) ja Käskynhaltijantien ympäristön täydennysrakentamisen edellyttämät muutokset kadun poikkileikkaukseen (1,5 milj. €).

Raide-Jokerin kaluston kokonaisinvestoinniksi on arvioitu 85–95 miljoonaa euroa ja varikoiden investoinniksi yhteensä 64 miljoonaa euroa, josta Helsingin puolella sijaitsevan Roihupellon varikon osuus olisi noin 49,5 miljoonaa euroa. Kalusto ja varikkoinvestointien pääomakustannukset sisältyvät Raide-Jokerin arvioituihin liikennöintikustannuksiin, jotka tällä laskentatavalla ovat noin 18 milj. euroa vuodessa.

Yhteenveto hankkeen kustannuksista

Rataosuus	
Helsinki	178,5 M€
Valtion rahoitusosuus	*54,6 M€*
Espoo	96,0 M€
Valtion rahoitusosuus	*29,4 M€*
Yhteensä	**274,5 M€**
Varikot	
Helsinki	49,5 M€
Espoo	14,9 M€
Muut väyläjärjestelyt	
Helsinki	9,8 M€
Espoo	15,0 M€
Kalusto	
Helsinki	95,0 M€

Operointi ja käyttö

Raide-Jokerin operoinnin järjestämisestä vastaa HSL –kuntayhtymä, jonka kanssa HKL käy neuvotteluja liikenteen aloittamiseen varautumisen organisoitumisesta.

Raide-Jokerin infrastruktuurin kunnossapitokustannuksiksi on arvioitu 1,6-2 miljoonaa euroa vuodessa. Vastaavasti runkolinjan 550 nykyisen infrastruktuurin kunnossapidosta säästyisi noin 0,5 miljoonaa euroa vuodessa, jolloin vuosittainen kunnossapitokustannusten kasvu olisi poikittaislinjalla 1,1–1,5 miljoonaa euroa vuodessa

Hankkeen vaikutukset

Hankesuunnitelmassa on selvitetty raitiotien vaikutuksia luontoon, pinta- ja pohjavesiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin kohteisiin, virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin, meluun ja tärinään, maankäyttöön ja kaavoitukseen, autoliikenteen palvelutasoon ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi on arvioitu pysäkkien saavutettavuutta nykyisten kävely-yhteyksien perusteella. Raide-Jokerin ennustettuja matkustajamääriä ja yhteiskuntataloudellista kannattavuutta on arvioitu erillisessä hankearvioinnissa. Lisäksi on arvioitu Raide-Jokerin kaupunkitaloudellisia vaikutuksia Helsingissä. Arviointien keskeisistä tuloksista on koostettu Helsingin osalta yhteenvetona laajennettu hankearviointi.

Raide-Jokerin vaikutukset luontokohteisiin ja ympäristöön ovat pääosin vähäisiä tai ne voidaan estää huolellisella jatkosuunnittelulla. Raide-Jokerilla on myönteisiä vaikutuksia kaupunkiympäristön laatuun ja joukkoliikenteen palvelutasoon. Radalle on esitetty monin paikoin nurmipinta ja suunnittelussa on huomioitu myös muut mahdollisuudet lisätä kaupunkivihreää. Raitiotieliikennöinti on myös turvallista sekä raitiovaunussa matkustaville että muille tienkäyttäjille. Raitioliikenne aiheuttaa jonkin verran melua, mutta siihen voidaan vaikuttaa ratasuunnittelun keinoin sekä uudella vaunukalustolla.

Viimeisimmät ennusteet Raide-Jokerin matkustajamääristä sisältyvät hankearviointiraporttiin. Näissä ennustetaan Raide-Jokerilla olevan noin 88 000 matkustajaa arkivuorokaudessa vuonna 2025. Vertailuvaihtoehtona toimineena bussilinjalla olisi samana ajankohtana noin 65 000 matkustajaa arkivuorokaudessa. Raide-Jokerin matkustajamäärä arkivuorokaudessa kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin 102 000:een ja yleiskaavan tavoitevuonna 2050 matkustajamäärä olisi noin 129 000.

Hankearviointi perustuu Liikennevirasto väylähankkeiden arviointiohjeisiin, joiden keskeinen osa on YHTALI-menetelmän mukainen yhteiskuntataloudellinen kannattavuuslaskelma. Laskelmassa Raide-Jokeria on verrattu nivelbusseilla liikennöitävään bussivaihtoehtoon. Laskel-

man perusvaihtoehdossa Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on 0,7. Hyöty-kustannussuhde paranee tarkasteltaessa myöhäisempiä hankkeen valmistumisvuosia. Muutos perustuu pääosin maankäytön ja muun liikennejärjestelmän kehitykseen. Vastaavan suuntaisia vaikutuksia voidaan saavuttaa painottamalla Raide-Jokerin vaikutusalueen maankäytön kehittämistä lähitulevaisuuteen. YHTALI-laskelmassa ei ole pystytty täysimääräisesti arvioimaan vertailuvaihtoehdon toimivuuden todennäköistä heikentymistä matkustajamäärien kasvaessa tulevaisuudessa.

Raide-Jokerin linjan vaikutusvyöhykkeellä on käynnissä olevaa tai lähivuosina käynnistyvää asemakaavoitusta noin 860 000 k-m² verran. Tästä noin 650 000 k-m² tullee kaupunginvaltuuston päätettäväksi MAL-sopimuskauden 2016–2019 aikana ja noin 210 000 k-m² sen jälkeisellä kaudella 2020–2025. Tämän lisäksi yleiskaavaehdotuksesta arvioidaan kaudella 2020–2025 etenevän asemakaavoina valtuustoon karkeasti 1,1 milj. k-m².

Vuonna 2014 tehdyssä kaupunkitaloudellisessa selvityksessä oli arvioitu Raide-Jokerin vaikutuksia suhteessa valmisteilla olevan yleiskaavan mahdollistamaan rakentamispotentiaaliin. Hankkeella on arvioitu olevan 30 vuoden aikana (nykyarvotettuna) maan myynti- ja vuokratuottoihin sekä maankäyttösopimuskorvauksiin vaikutus, joka kattaa raitiotien rakentamiskustannukset, mikäli hankkeeseen saadaan 30 % suuruinen valtion rahoitusosuus. Tämä perustuu erityisesti arvioon nopeammin toteutuvasta rakentamisvolyymistä.

Laajennetun hankearvioinnin perusteella hankkeen vaikutukset ovat pääosin myönteisiä tai erittäin myönteisiä. Haittoja liittyy lähinnä hankkeen merkittäviin kustannuksiin ja liikennöinnin vuorovälin pidentymiseen ruuhka-aikoina 2–3 minuutista 5–6 minuuttiin. Kun huomioidaan liikennöinnin parantuva luotettavuus, kokonaisvaikutus matkustajien kannalta on HSL:n asiantuntija-arvioiden perusteella todennäköisesti neutraali tai myönteinen. Joukkoliikenteen tulevan luotettavuuden laskennalliseen mallintamiseen ja arviointiin ei tällä hetkellä ole käytettävissä yleisesti hyväksyttyjä menetelmiä.

Suunnittelun vaiheet ja hankkeen päätöksenteko

Raide-Jokeria on suunniteltu pääkaupunkiseudulla aina 1980-luvun lopulta asti. Linja on merkitty Helsingin lainvoimaiseen yleiskaavaan 2002 ja sisältyy myös kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2015 päättämään yleiskaavaehdotukseen. Espoossa Raide-Jokeri on merkitty lainvoimaiseen Espoon eteläosien yleiskaavaan sijainniltaan ohjeellisena, mutta yhteytenä sitovana.

Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma valmistui vuonna 2009. Helsingin ja Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnat hyväksyivät suunnitelman hankkeen jatkosuunnittelun pohjaksi saman vuoden kesäkuussa. Vuonna 2011 tehtiin päivitetty hankearviointi ja selvitys Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäytön kehittämisperiaatteista. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012, että uusi hankearviointi ja maankäyttöselvitys muodostavat riittävän pohjan hankkeen jatkosuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymässä strategiaohjelmassa 2013–2016 kehotettiin kiirehtimään Raide-Jokerin toteuttamista osana Helsingin kestävän liikkumisen kehittämistä.

Espoon kaupunki on Otaniemi -yhteisöjen aloitteesta teettänyt vuonna 2013 selvityksen Otaniemen liittämisestä Raide-Jokerin piiriin. Selvityksessä vertailtiin erilaisia linjausvaihtoehtoja osuudella Leppävaara – Otaniemi / Tapiola. Selvityksen perusteella Espoon kaupunginhallitus päätti 10.2.2014, että hankesuunnittelua jatketaan Leppävaarasta Otaniemeen / Keilaniemeen kulkevan ratalinjauksen pohjalta. Raide-Jokerin uusi linjaus Espoossa palvelee kehittyvän kaupungin tarpeita vanhaa, yleiskaavan mukaista linjausta paremmin.

Raide-Jokerin hankesuunnitelman (2015) ovat teettäneet yhteistyössä Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, Liikennevirasto ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla on ollut päävastuu suunnitteluprojektista ja HKL on osallistunut hankkeeseen asiantuntijana. Helsingin ja Espoon kaupungit ovat vastanneet hankkeeseen liittyvästä maankäytön suunnittelusta ja suurimmasta osasta hankkeen vuorovaikutusta

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2016 merkitä hankesuunnitelman tiedoksi.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 puoltaa Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä ja lisäksi päätti hyväksyä hankesuunnitelman sitä koskevien liikennesuunnitelmien lähtökohdaksi.

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Vuorovaikutuksen ja viestinnän tarkoituksena on ollut hankesuunnittelun aikana kertoa kaupunkilaisille työn etenemisestä, kuulla näkemyksiä ja ideoita sekä ottaa niitä mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa. Tavoitteena on ollut, että viestintä ja vuorovaikutus tukee suunnittelun etenemistä ja että saatava palaute voidaan ottaa mahdollisimman hyvin huomioon suunnittelussa.

Helsingissä erityisenä tavoitteena on ollut tuoda esiin ja keskustella Raide-Jokerin lisäksi maankäytön suunnittelusta ja kaupungin tiivistymisestä raideyhteyden varrella. Raide-Jokerin viestintä ja järjestetyt tilaisuudet ovat samalla olleet osa alueen ajankohtaisten asemakaavojen vuorovaikutusta. Hankesuunnittelun aikaista vuorovaikutusta on käsitelty tarkemmin hankesuunnitelmaraportissa.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen Raide-Jokeri on ollut esillä näyttelytila Laiturilla keväällä 2016 järjestetyssä ratikkanäyttelyssä. Näyttelyn yhteydessä järjestettiin erikseen tilaisuudet Raide-Jokerista ja pikaraitioteistä yleisemmin. Lisäksi on järjestetty työpajoja Raide-Jokerin pysäkkien ympäristöjen suunnittelusta ja keskustelutilaisuuksia Raide-Jokerin varrella käynnissä olevista asemakaavoituskohteista.

Hankesuunnitelman laatimisessa on tehty jatkuvaa yhteistyötä suunnitteluhankkeen toimeksiantajien lisäksi rakennusvirasto ja ympäristökeskuksen kanssa. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus ja kaupunginkanslia ovat osallistuneet hankesuunnittelun ohjaukseen. Suunnitelmaan sisältyvän Patterimäen tunnelin turvallisuusratkaisuista on neuvoteltu pelastuslaitoksen kanssa.

Toteutuksen eteneminen

HKL:n johtokunnan päätöksen jälkeen Raide-Jokerin toteuttaminen edellyttää yhtäaikaista päätöstä Espoon ja Helsingin kaupunginvaltuustoissa. Tätä ennen Helsingin kaupunginhallitus pyytää mahdollisen esityksen jälkeen hankesuunnitelmaa koskevat lausunnot.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää liikennesuunnitelmien laatimista koko linjalta mm. liikenteen ohjausta koskevien järjestelyjen tarkentamiseksi. Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee liikennesuunnitelmat päätöksentekoon. Valmistelun lähtökohtana toimivat hankesuunnitelman ratasuunnitelmat. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi hankesuunnitelmassa mainitut jatkoselvitystarpeet.

Raide-Jokerin toteuttamisen edellyttämien asemakaavan muutosten valmistelu on käynnissä sekä Helsingissä että Espoossa. Helsingissä kaavamuutokset jakautuvat teknisiin asemakaavamuutoksiin ja muiden asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtäviin muutoksiin. Teknisistä kaavamuutoksista vastaa kaupunkisuunnitteluviraston täydennysrakentamisprojekti ja niiden valmistelu käynnistyi hankesuunnittelun yhteydessä vuonna 2015. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena on tuoda tekniset kaavamuutokset päätöksentekoon vuoden 2016 aikana, jotta hankkeen rakentaminen voidaan käynnistää sujuvasti. Muiden kaavahankkeiden yhteydessä tehtävät muutokset etenevät näiden hankkeiden aikataulujen mukaan vuosina 2016 - 2018. Tarvittaessa näitä muu-

toksia voidaan jakaa erillisiksi kaavamuutoksiksi, mikäli hankkeen aikataulu tätä edellyttää.

HKL ja Espoon kaupunkitekniikan keskus ovat yhteistyössä käynnistäneet kuluvan vuoden alussa Raide-Jokerin toteutusmallia arviovan selvityksen, jossa on arvioitu mm. erilaisten tilaajaorganisaatioiden, projektinjohto-, allianssi- ja st-urakkamallien etuja ja haittoja Raide-Jokerin toteutuksessa. Selvityksen työpajoihin on osallistunut myös kaupunginkanslian, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, Liikennevirasto n, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSL:n edustajia. Selvityksen raportti valmistuu huhtikuussa 2016 ja sen pohjalta esitetään Raide-Jokerin toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisin hankinta- ja toteutusmalli. Selvitys ja esitys Raide-Jokerin toteuttamisen organisoinnista liitetään tulevaan kaupunginvaltuuston päätökseen.

Toteutus- ja organisointimallin laatimisen jälkeen käynnistetään Raide-Jokerin riskien tarkka arviointi. Raide-Jokerin toteuttamisen tavoiteaikataulu on rakentamisen käynnistäminen soveltuvin osin jo vuonna 2017. Raide-Jokerin rakentamisajaksi on arvioitu noin neljä vuotta. Näin ollen Raide-Jokerin operoinnin alkaminen olisi arviolta elokuussa 2021. Raide-Jokerin tulee kuitenkin aloittaa operointinsa joka tapauksessa ennen vuoden 2023 loppua, jolloin nykyisen Runkolinja 550:n liikennöintisopimusten optiot päättyvät.

21.01.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

yksikön johtaja
Artturi Lähdetie

Lisätiedot

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

§ 179
Sammanslagning av Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen till en enhetlig grundskola

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag sammanslå Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen till en enhetlig grundskola från och med 1.8.2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, specialplanerare, telefon: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Bilagor

1	Kartta alueen päiväkodeista ja kouluista
2	Oppilasmäärät ja tilakapasiteetti
3	Johtokuntien lausunnot (pl. Cygnaeus lågstadieskola)
4	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunto
5	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunnon liitteet
6	Kirjelmä Jätkäsaaren oppilasmäärästä

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

En enhetlig studieväg som syfte

Förslaget grundar sig på en helhetsbedömning av daghems- och skolnätverket i svenska södra elevupptagningsområdet. Utgångspunkten är de utbildningspolitiska riktlinjerna som stadsstyrelsens fastställde 30.3.2015, enligt vilka målet för svenska grundskolor är minst 200 elever och målet för daghem i princip minst 63 dagvårdsplatser. Förslaget följer stadens strategiska mål och anvisningarna för ekonomiplaneringen.

Målsättningen för granskningen av skolnätverket i det södra området har varit att nå en effektiv lokalanvändning, att lösa utrymmesbristen i dagvård, förskola och 1–6 årskursen, att bibehålla den höga pedagogiska kvaliteten, att eftersträva lösningar som bygger på de nya riktlinjerna och att nå ekonomiskt hållbara lösningar.

I södra området finns för tillfället fem svenska skolor för årskurserna 1–6 och en skola för årskurserna 7–9. En av skolorna överförs till östra området under hösten 2018. I området finns utöver skolorna nio daghem och två gruppfamiljedaghem, och under den kommande hösten öppnas ett nytt daghem.

Enligt förslaget sammanslås Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen till en grundskola, med förskoleundervisning och undervisning för årskurserna 1–9. Den enhetliga grundskolans verksamhet uppdelas på tre adresser så att årskurserna 5 och 6 på nuvarande Cygnaeus lågstadieskola och Kronohagens lågstadieskola flyttar till skolbyggnaden på Unionsgatan. Förskoleundervisning och grundläggande utbildning i årskurserna 1–4 ordnas i skolbyggnaderna på Bangatan och Gengatan.

Eftersom det i stadens övriga svenska elevupptagningsområden redan finns enhetliga grundskolor, ökar den nya skolan i södra området jämlikheten mellan elevupptagningsområdena.

Efter fullmäktiges beslut fattar utbildningsnämndens svenska sektion beslut om den nya skolans namn, elevupptagningsområde, verksamhetsställen, läroplan och direktion.

Skolornas lokalanvändning effektiviseras och mer utrymme fås för småbarnspedagogiken

Enligt strategiprogrammet ska den ekonomiska balansen tryggas genom att omorganisera funktioner, utnyttja ny teknologi och förbättra verksamhetsprocesserna och verksamhetsmetoderna. Effekten hos basservicen ska ökas för att strategiprogrammets mål för ekonomisk balans ska uppnås. I syfte att hålla ekonomin i balans och uppnå bättre produktivitet ska alla förvaltningar göra upp lokalanvändningsprogram och effektiviseringsplaner i vilka de teknologiska förändringarna och nya service- och arbetssätt ska beaktas.

Antalet 6–14-åriga barn som registrerats som svenskspråkiga ökar i det södra området med cirka 200 under åren 2016–2025. Åldersklassen 6–11-åringar ökar med cirka etthundra barn och åldersklassen 12–14-åringar med cirka 90 barn. För att effektivisera lokalanvändningen i skolbyggnaderna i området flyttar årskurserna 5 och 6 i grundskolan

som sammanslås från skolbyggnaderna på Bangatan och Gengatan till skolbyggnaden på Unionsgatan.

Lokalkapaciteten för den nya enhetliga grundskolan är 858 elevplatser och under läsåret 2017/2018 väntas antalet elever uppgå till 750 (inkl. elever i förskoleundervisningen). Elevantalet stiger under de kommande åren och skolbyggnaderna kan i fortsättningen användas med bättre kostnadseffektivitet. Den nya enhetliga grundskolan bildar med hjälp av sina tre verksamhetsställen en stor helhet som gör det möjligt att utnyttja lokalerna på ett flexiblare sätt. Skolbyggnaden på Unionsgatan är i nuläget underutnyttjad. I och med skolsammanslagningen ökar dess elevantal och fastigheten kan användas så effektivt som möjligt. En större skola tillåter en större flexibilitet i verksamheten, exempelvis kan undervisningsgrupperna planeras ändamålsenligt och vissa besparingar på så sätt uppnås.

Elevupptagningsområdet för den nya enhetliga skolan i södra området består av elevupptagningsområdena för nuvarande Cygnaeus lågstadieskola och Kronohagens lågstadieskola. Enligt principerna för elevantagning i svenska grundskolor i Helsingfors anvisas eleven en plats i den skola som ligger i det elevupptagningsområde som eleven bor i, i det här fallet den enhetliga grundskolan i södra området. Eftersom den nya enhetliga grundskolan fungerar på flera olika verksamhetsställen, anvisas eleven utifrån närskoleprincipen i första hand till den skolbyggnad som kan anses lämpligast med tanke på elevens hemadress. Skolans rektor tar eleverna till den enhetliga grundskolan.

Eftersom årskurserna 5 och 6 flyttar till skolbyggnaden på Unionsgatan, frigörs platser i skolbyggnaderna på Bangatan och Gengatan för elever i förskoleundervisningen. Då elever i förskoleundervisningen flyttar till skolbyggnaderna frigörs följaktligen platser i daghemmen, där det råder utrymmesbrist. Ett av målen för granskningen av skolnätverket i södra området var att få flera platser för daghemmen och reserveringen av permanenta platser för förskoleundervisning i en skolbyggnad gör det möjligt att uppnå det här målet.

Antalet barn som bor i området ökar och en sammanslagning av skolorna säkrar att eleverna ryms i de nuvarande fastigheterna. Det här effektiviserar verksamheten. Eftersom förskoleundervisning organiseras i allt större omfattning i skolbyggnader, frigörs platser för yngre barn i daghemmen. Antalet barn inom småbarnspedagogiken kan sålunda öka utan att hyreskostnaderna stiger.

En sammanslagning av skolorna medför positiva pedagogiska verkningar

Småbarnspedagogiken, förskoleundervisningen och den grundläggande utbildningen bildar en helhet som stöder barnets uppväxt och inlär-

ning på ett konsekvent sätt. Förskole- och nybörjarundervisningen fungerar tillsammans så att barnet har möjlighet att bekanta sig med skolans vardag och arbeta i samma grupper med barn i olika åldrar redan under förskoleundervisningsåret. En enhetlig grundskola gör det möjligt för eleverna med en enhetlig och trygg studieväg utan den traditionella övergångsfasen mellan årskurserna 6 och 7.

I en enhetlig grundskola har eleverna samma personal som stöd under hela grundskolan, varvid t.ex. de stödfunktioner inom elevvården som eleverna behöver kan planeras långsiktigt. Elevvården och specialundervisningen utvärderas årligen och utvecklas och justeras utifrån utvärderingen. Samarbetet mellan förskoleundervisningen och nybörjarundervisningen förverkligas bättre och ger barnet en trygg övergång från förskoleundervisningen till skolan. En enhetlig grundskola möjliggör också långsiktigt nätverkssamarbete i området som stöder barnets utveckling.

I en enhetlig grundskola kan klasslärarnas och ämneslärarnas kunskaper utnyttjas flexibelt i olika årskurser. Skolans lokaler kan användas mångsidigt och effektivt, och eleverna erbjuds bättre tillvalsmöjligheter. Syskon i olika åldrar kan gå längre i samma grundskola. Samarbetet mellan hemmet och skolan förenklas då ärendena sköts med en enda skola. Verksamhetssätten, temadagarna, skolloven, föräldrakvällarna och festerna är gemensamma, vilket förbättrar kvaliteten på tjänsterna.

Vid sammanslagningen av skolorna fästs avseende på att skapa en enhetlig verksamhetskultur som påverkar både elevernas och lärarnas välbefinnande. Dessutom ökar elevernas trivsel och lärarnas välmående i en enhetlig grundskola av att rektorn kan ägna mera tid åt att leda.

Läroplanerna för södra området skrivs som bäst i tät samverkan mellan områdena. Utarbetandet av en läroplan för en enhetlig grundskola före 1.8.2017 för skolan kommer därför att vara relativt lätt, eftersom läroplanerna för de befintliga separata skolorna redan i utgångsläget är mycket liknande eller identiska.

Personalens ställning tryggas och ändringen stöds

Den enhetliga grundskolan leds av en rektor. Dessutom inrättas i skolan en befattning som biträdande rektor.

Enligt stadens principer för de anställda tryggas fast anställning för den ordinarie personalen. Under beredningen har personalen vid samtliga enheter i södra området hörts. Personalen hörs både i grupp och vid behov på individuell nivå också innan beslutet verkställs.

För att stöda sammanslagningen av skolorna inrättas en förändringsledningsgrupp med en representant från varje enhet. Förändringsledningsgruppen styrs av en styrgrupp på utbildningsverket. Förändringsledningsgruppen har som mål att planera och leda sammanslagningen och trygga både personalens och elevernas delaktighet.

Invånarna, direktionerna och utbildningsnämndens svenska sektion deltar i planeringen

Under år 2015 granskade utbildningsverket det svenska daghems- och skolnätverket i både norra och södra området. I mars samlades daghemsföreståndarna och rektorerna till en workshop om servicenätverket. I april hade ordförandena för direktionerna, daghemsföreståndarna och rektorerna möjlighet att diskutera servicenätverket tillsammans med de förtroendevalda i utbildningsnämndens svenska sektion. Efter de första behandlingarna beslutade utbildningsverket att fortsätta med utredningen om södra området.

I maj 2015 på informationsmötet för daghemsföreståndare och rektorer i södra området presenterades två förnyelsealternativ. I juni antecknade svenska sektionen alternativen och på hösten skickades de till direktionerna och daghemsbarnens föräldrar för utvärdering och kommentarer. Ett öppet diskussionsmöte ordnades för områdets invånare 30.9.2015. Invånarna har dessutom haft två möjligheter att kommentera olika förslag som gäller södra området via tjänsten Kerrokantasi. Föräldrarna har blivit underrättade om processen både via Wilma och daghemmen.

Skolornas direktioner fick en begäran om utlåtande som direktionerna för alla skolor som är berörs av ändringen har besvarat. Daghemsföreståndarna har begärt åsikter om förslaget av daghemsbarnens föräldrar. En grupp föräldrar från Busholmen har på eget initiativ lämnat in en skrivelse i ärendet.

Ändringen förelades utbildningsnämndens svenska sektion i oktober 2015 efter remissrundan. Sektionen beslutade då återremittera ärendet för ny beredning så att ett nytt alternativ som togs upp på mötet kan utredas. Utbildningsverket beredde ett nytt förslag för svenska sektionen 4.2.2016. Sektionen beslutade skicka två alternativ ut på remiss, utbildningsverkets ursprungliga förslag och alternativet som framkom på mötet. Efter den nya remissrundan 14.4.2016 beslutade sektionen om ett föreslag till utbildningsnämnden som avviker från föredragandens förslag.

Utbildningsnämnden beslutade 10.5.2016 enhälligt föreslå stadsstyrelsen att Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och

Grundskolan Norsen sammanslås i enlighet med sektionens förslag. Förslaget till stadsstyrelsen följer utbildningsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, specialplanerare, telefon: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Bilagor

1	Kartta alueen päiväkodeista ja kouluista
2	Oppilasmäärät ja tilakapasiteetti
3	Johtokuntien lausunnot (pl. Cygnaeus lågstadieskola)
4	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunto
5	Cygnaeus lågstadieskolan johtokunnan lausunnon liitteet
6	Kirjelmä Jätkäsaaren oppilasmäärästä

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Opetusvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 531

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää yhdistää Cygnaeus lågstadieskolan, Kronohagens lågstadieskolan ja Grundskolan Norsenin yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2017 alkaen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi
Tero Niininen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25915
tero.niininen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 10.05.2016 § 81

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Esitys

Opetuslautakunta esitti kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle, että Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola ja Grundskolan Norsen yhdistetään yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2017 alkaen. Yhdistetty yksikkö toimisi nykyisissä koulurakennuksissa. Unionikatu 2:n kiinteistö olisi koulun uusi pääosoite ja nykyiset Cygnaeus lågstadieskolan ja Kronohagens lågstadieskolan oppilaaksiottoalueet olisivat koulun yhteinen oppilaaksiottoalue.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Karin Lassenius, suunnittelija, puhelin: 310 81193
karin.lassenius(a)hel.fi

Utbildningsnämndens svenska sektion 14.04.2016 § 21

HEL 2015-006772 T 12 00 01

Beslut

Utbildningsnämndens svenska sektion beslutade att gällande servicenätet i södra området föreslå för utbildningsnämnden att den föreslår följande vidare för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige:

Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen sammanslås till en enhetlig grundskola ”Centrumskolan” med förskola och årskurserna 1 - 9 och verksamhet i nuvarande skolhus. Den nya skolan inleder sin verksamhet den 1.8.2017. Den nya skolan bör organisera verksamheten så att lokalerna används på ett ändamålsenligt sätt så att årskurserna 5–9 går i Unionsgatans fastighet. Förskolegrupperna ska finnas i fastigheterna vid Gengatan 7 (Kro-

nohagens lågstadieskola) och Bangatan 8 (Cygnaeus lågstadieskola). Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Svenska sektionen beslutar vidare följande om servicenätet i södra området:

Minervaskolan kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Skolhuset renoveras och byggs om för att också rymma småbarnspedagogik. Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Drumsö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Utbildningsverket avstår från paviljongen i och med att skolan får flera utrymmen.

Brändö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6, men skolan och dess upptagningsområde överförs till östra området. Det betyder alltså att eleverna i årskurs 6 i Brändö lågstadieskola börjar i sjuan i Botby grundskola. Brändö överförs till östra området fr.o.m. 1.8.2018 eller tidigast den hösten då Botby grundskolas renovering är klar.

Ytterligare önskar sektionen att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya skolhus byggs i framtiden.

Sektionen konstaterar också att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Behandling

14.04.2016 Med avvikelse från föredragandens förslag

Under diskussionen lade Veronica Hertzberg, understödd av Bernt Nordman, följande motförslag:

Utbildningsnämndens svenska sektion beslutar att gällande servicenätet i södra området föreslå för utbildningsnämnden att den föreslår följande vidare för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige:

Cygnaeus lågstadieskola, Kronohagens lågstadieskola och Grundskolan Norsen sammanslås till en enhetlig grundskola ”Centrumskolan” med förskola och årskurserna 1 - 9 och verksamhet i nuvarande skolhus. Den nya skolan inleder sin verksamhet den 1.8.2017. Den nya skolan bör organisera verksamheten så att lokalerna används på ett ändamålsenligt sätt så att årskurserna 5–9 går i Unionsgatans fastighet. Förskolegrupperna ska finnas i fastigheterna vid Gengatan 7 (Kro-

nohagens lågstadieskola) och Bangatan 8 (Cygnaeus lågstadieskola). Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Svenska sektionen beslutar vidare följande om servicenätet i södra området:

Minervaskolan kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Skolhuset renoveras och byggs om för att också rymma småbarnspedagogik. Kapaciteten kan justeras enligt behovet mellan skola och småbarnspedagogik.

Drumsö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6. Utbildningsverket avstår från paviljongen i och med att skolan får flera utrymmen.

Brändö lågstadieskola kvarstår som självständig skola med förskola och årskurserna 1–6, men skolan och dess upptagningsområde överförs till östra området. Det betyder alltså att eleverna i årskurs 6 i Brändö lågstadieskola börjar i sjuan i Botby grundskola. Brändö överförs till östra området fr.o.m. 1.8.2018 eller tidigast den hösten då Botby grundskolas renovering är klar.

Sektionen önskar att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya skolhus byggs i framtiden.
Sektionen konstaterar att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Beslutet fattades efter omröstning där sektionen enhälligt röstade för Veronica Hertzbergs motförslag

Under diskussionen lade Thomas Holmén fram följande motförslag:

Sektionen beslutar att årskurserna 5–6 i Cygnaeus lågstadieskola och Kronohagens lågstadieskola inhyses i Grundskolan Norsens skolfastighet fr.o.m. 1.8.2017. Skolornas två rektorer uppmanas att utarbeta en verksamhetsmodell för skolorna som tar hänsyn till elevernas årskursvisa behov, trots att verksamheten bedrivs på tre olika adresser och att årskurserna är splittrade på hittills oprövat sätt. Rektorerna som pedagogiskt sakkunniga ska utveckla skolorna till att motsvara de krav som den nya läroplanen förutsätter.
Personresurserna i de tre enheterna ska användas på ett ändamålsenligt och motiverande sätt för personalen.
Verksamheten ska utvärderas under åren 2017–2019 och därefter fattas beslut om skolorna ska förenhetligas administrativt.

Brändö lågstadieskola flyttas till östra området, vilket innebär att Botby grundskola blir närskola för eleverna som går ut årskurs 6 från Brändö. Överflyttningen genomförs fr.o.m. 1.8.2018. De Brändöelever som börjar i Norsen till och med hösten 2017 fortsätter i Norsen.

Sektionen önskar att utbildningsverket fortsätter att utveckla visionen om en tvåspråkig nordisk skola och att den tas i beaktande när nya skolhus byggs i framtiden.
Sektionen konstaterar att utbildningsverket bör följa noga med hur antalet svenskspråkigt registrerade barn utvecklas på Busholmen.

Förslaget vann inte understöd och förföll därmed.

04.02.2016 Med avvikelse från föredragandens förslag

29.10.2015 Återremitterades

11.06.2015 Enligt förslaget

Föredragande

linjedirektör
Niclas Grönholm

Upplysningar

Karin Lassenius, specialplanerare, telefon: 310 81193
karin.lassenius(a)hel.fi
Camilla Zakowski, specialplanerare, telefon: 310 44802
camilla.zakowski(a)hel.fi
Tanja Mellin, personalplanerare, telefon: 310 86222
tanja.mellin(a)hel.fi
Niclas Rönnholm, undervisningschef, telefon: 310 86219
niclas.ronnholm(a)hel.fi
Christer Sundqvist, ekonomichef, telefon: 310 86216
christer.sundqvist(a)hel.fi
Ann Holm-Dellringer, översättare-informatör, telefon: 310 86221
ann.holm-dellringer(a)hel.fi

§ 180
Projektplan för renovering i Ressun lukios byggnad

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 15.4.2016 för renovering i Ressun lukios byggnad. Projektet får omfatta högst 7 260 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 15 600 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande funktionell och teknisk renovering planeras i byggnaden vid Kalevagatan 8–10, där Ressun lukio arbetar. Renoveringen går ut på att lokalanvändningen ska effektiviseras, undervisningslokalerna moderniseras, bygginstallationerna bytas ut, dräneringen i källarvåningen förbättras och fasaderna, fönstren och yttertaket repareras. Ett anslag är reserverat för projektet i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt. Projektet ska enligt programmet genomföras åren 2018–2019.

Projektplanen 15.4.2016 för renovering har utarbetats av utbildningsverket och fastighetskontorets lokalcentral i samråd. Under arbetet på projektplanen presenterades det som planerades för experter vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och räddningsverket.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Ressun lukios byggnad

Ressun lukios byggnad är en av de äldsta skolbyggnaderna i Helsingfors. De består av delar från olika tider. Den äldsta delen, som är från 1880-talet, utgörs av de två nedersta våningarna i den ända av den nuvarande byggnaden som vetter mot Annegatan. Byggnaden fick en tredje våning och en flygel 1895. När den byggdes till ytterligare 1914 sträckte den sig in på den intilliggande tomten och blev i stort sett så stor som den är nu. Flera ändringar som verksamheten krävt och flera tekniska förbättringar har gjorts under decenniernas lopp. En mer omfattande renovering som gällde hela byggnaden utfördes i början av 1980-talet.

De installationstekniska systemen i byggnaden är i slutet på sin livslängd. Fönstren är i dåligt skick, en stor del av putsen på fasaderna är lös, yttertaket av plåt behöver bytas ut, och det förekommer problem med fukt i konstruktionerna i källarvåningen. En omfattande teknisk renovering är nödvändig i hela byggnaden.

Tomten ingår i en detaljplan från 1977. Byggnaden har där skyddsbeteckningen ark, som står för skyldighet att värna om fasadernas, yttertakens och interiörens arkitektoniska värde och stil. Enligt detaljplanebestämmelsen ska eventuella reparations- och ändringsarbeten vara återställande.

Byggnaden är placerad i klass 1 i en publikation om skolbyggnader i Helsingfors (Opintiellä. Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980, stadsplaneringskontoret 2004:12) på grund av dess arkitektoniska kvalitet och stadsbildsmässiga och historiska betydelse.

Projektplan för renovering

Enligt projektplanen för renovering i byggnaden ska ventilationssystemet bytas ut, ett nytt ventilationsrum byggas på vinden och värme-, vatten- och avlopps-, el- och belysningssystemen bytas ut. Mellanbjälklagen av trä i den äldsta delen av byggnaden öppnas, de organiska fyllningarna tas bort och konstrukturerna förstärks. Källardräneringen effektiviseras och andningsförmågan i golv- och väggbeläggningarna förbättras för att fuktproblemen ska kunna hanteras.

Projektet går vidare ut på att de administrativa lokalerna ska disponeras effektivare, kökslokalerna och matsalen förbättras och användas på ett mångsidigare sätt, lokalerna för ämnesundervisning och allmän un-

dervisning, den fasta inredningen och utrustningen moderniseras, rummen för smågrupper bli fler och vara lättare att omdisponera och antalet elevtoaletter ökas så mycket att det räcker till för det faktiska antalet elever. Tillgängligheten och brandsäkerheten förbättras i byggnaden.

Fasaderna mot Lönnrotsskvären får i sin helhet ny puts. De delar av fasaderna mot skolgården där putsen är skadad får ny puts. Fönstren renoveras och byts delvis ut. Takkonstruktioner byts ut i samband med att ett ventilationsrum byggs, och hela yttertaket av plåt byts ut.

Projektplanen har utarbetats med beaktande av byggnadens arkitektoniska och historiska värde. Tanken är att särskilt hallarna ska återfå sitt ursprungliga utseende.

Under arbetet på projektplanen presenterades det som planerades för experter vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och räddningsverket. Kraven och rekommendationerna från experterna har beaktats vid planeringen.

Utlåtande från utbildningsnämnden

Fastighetskontorets lokalcentral har begärt ett utlåtande om projektplanen från utbildningsverket. Utbildningsnämnden behandlade utlåtandet 31.5.2016.

Omfattning på och kostnader för projektet

Hela byggnaden renoveras. Projektet omfattar 7 260 m² bruttoyta, 5 015 m² lägenhetsyta och 3 527 m² effektiv yta.

Byggkostnaderna uppgår till 15 600 000 euro (2 149 euro/m² bruttoyta) exklusive moms och till 19 344 000 euro (2 664 euro/m² bruttoyta) inklusive moms i kostnadsnivån i december 2015.

Effekt på hyran

Den nuvarande hyran för byggnaden uppgår till 77 677 euro/månad (14,85 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav ca 11,80 euro är kapitalhyra och ca 3,10 euro underhållshyra). Årshyran blir då sammanlagt 932 124 euro. Lägenhetsytan, 5 232 m², utgör grund för hyran.

Fastighetskontorets lokalcentral har beräknat den hyra som tas ut efter renoveringen utifrån kostnaderna för projektet med en avskrivningstid på 30 år och en förväntad avkastning på 3 %. Hyran uppgår till ca 120 310 euro/månad (24 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav 19,50 euro är kapitalhyra och 4,50 euro underhållshyra). Årshyran blir då sammanlagt ca 1 443 720 euro. Den nya lägenhetsytan, 5 015 m², utgör grund för hyran.

Medan byggarbetena utförs och Ressun lukio arbetar i tillfälliga lokaler betalar utbildningsverket en hyra som är lika stor som den nuvarande. De kostnader som hänför sig till att de tillfälliga lokalerna utrustas för Ressun lukio och det belopp med vilket hyran för de tillfälliga lokalerna överstiger den hyra som tas ut är beaktade i den hyra som ska betalas efter renoveringen. En andel på 17 520 euro om året i den framtida hyran har att göra med de tillfälliga lokalerna.

Tillfälliga lokaler

Hela skolverksamheten har planerats bli flyttad till tillfälliga lokaler för den tid renoveringen pågår, närmare bestämt till lokaler vid Lärkträdsvägen 4 som används för yrkesundervisning men blir lediga år 2017. Dessa lokaler är i stadens ägo. De utrustas till lokaler lämpliga för gymnasial ämnesundervisning innan Ressun lukio flyttar in. Det är fråga om 6 336 m² lägenhetsyta..

Hyreskostnaderna för de tillfälliga lokalerna uppgår till 87 800 euro i månaden, sammanlagt till 1 668 200 euro för byggtiden, som är 19 månader. Kostnaderna för att utrusta lokalerna beräknas bli 400 000 euro exklusive moms. Dessa belopp ingår inte i kostnaderna i projektplanen men är beaktade i den framtida hyran.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025, vilket utgör bilaga till 2016 års budget. Tidsangivelsen är där 2018–2019, och ett anslag på 12 000 000 euro är reserverat för projektet. Fastighetsnämnden godkände 19.5.2016 ett förslag till budget för år 2017 och till ekonomiplan för åren 2017–2019 för fastighetskontoret. Också enligt husbyggnadsprogrammet för lokalcentralen för åren 2017–2026, vilket ingår i förslaget, ska projektet genomföras åren 2018–2019, men anslaget uppgår till 15 600 000 euro.

Genomförande och tidsplan

Det är tänkt att projektet ska planeras på så sätt att byggandet kan inledas i januari 2018 och slutföras i juni 2019. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet och underhållet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Opetuslautakunta 31.05.2016 § 112

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisätön enimmäishinta on 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 535

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 213

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 496, Kalevankatu 8-10

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

§ 181
Arrendegrunder för bostadstomter och andra tomter på Sumparn i Fiskehamnen (tomterna 10630/1–5, 10631/5, 10632/1–5, 10633/5, 10634/1–5,10635/5, 10636/1–7, 10637/1–5, 10639/1 och 10640/1)

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de nedan angivna bostadstomterna, tomterna för gemensam gård, bilplatstomterna och tomterna för allmänna byggnader på Sumparn i 10 stadsdelen (Sörnäs), som ingår i detaljplaneändringen nr 12200, eller de tomter som bildas av dessa, samt outbrutna områden för parkering och serviceutrymmen under gårdsdäck på tomter för gemensam gård, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3, 10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) och tomterna för specialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3, 10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för tomten för allmänna byggnader (Y) 10636/2 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och i fråga om eventuella andra lokaler tillämpas motsvarande priser som för de andra tomterna ovan.

3

Årsarrendet för tomterna i sambruk som betjänar boendet (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 och 10637/5 samt bilplatstomterna (LPA) 10639/1 och 10640/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter våningsyta.

4

Årsarrendet för parkeringslokaler och serviceutrymmen som byggs under tomterna i sambruk som betjänar boendet (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 och 10637/5 och som betjänar bostadstomterna eller andra tomter bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter eller per kvadratmeter våningsyta.

Något separat arrende tas inte ut för infarterna och trafikförbindelserna till parkeringsanläggningen.

5

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen, som beviljas på basis av att byggarbetena i området inte är fullbordade, tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade objekt med samma principer till 31.12.2022.

Därefter tas 80 % av årsarrendet för bostadstomterna ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

6

I övrigt följs i tillämpliga delar de sedvanliga arrendegrunderna för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för

allmänna byggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekt gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att ledamoten Mari Holopainen var jävig och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
2 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen nr 12200 för Sumparn i Fiskehamnen vann laga kraft 10.10.2014. På Sumparn planeras ett bostadsområde för ca 3 000 nya invånare i en maritim miljö.

I detaljplaneområdet anges byggrätt på 136 500 m² vy, varav 119 500 m² vy är för bostäder och 2 000 m² vy för allmänna byggnader. Dessutom ska i gatunivå på bostadstomterna byggas affärslokaler på sammanlagt 2 700 m² vy som får byggas utöver våningsytan. Saneringen av marken på Sumparn pågår och bostadsbyggandet inleds i området uppskattningsvis i slutet av 2016 eller i början av 2017. Byggarbetena i detaljplaneområdet beräknas pågå till slutet av 2023.

Enligt förslaget ska arrendegrunder fastställas också för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för allmänna byggnader på Sumparn samt för privata parkeringsanläggningar och serviceutrymmen som ska byggas under tomterna för gemensam gård och betjäna bostäderna och andra tomter.

Arrendena har bestämts med beaktande av tidigare föreslagna och fastställda arrendegrunder för motsvarande områden (fastighetsnämnden 17.12.2015, 646 §, och stadsfullmäktige 19.6.2013, 249 §) och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvats.

Enligt förslaget varierar det kalkylmässiga priset för bostadstomterna (AK, AKS) i prisnivån 3/2016 (index 1907) mellan ca 706–801 euro per kvadratmeter våningsyta (med beaktande av den s.k. Ara-nedsättningen ca 565–641 euro) i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) med beaktande av tomternas läge antingen på sjösidan eller på innersidan i kvarteren. Enligt förslaget beaktas affärslokaler på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendepriset för offentliga servicelokaler och kommunaltekniska lokaler och tomten för allmänna byggnader uppgår enligt förslaget till ca 400 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och 19 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om parkeringslokaler i den angivna prisnivån.

Enligt förslaget varierar arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna på motsvarande sätt i den angivna prisnivån mellan ca 2,82 och 3,20 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,26–2,56 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Ara-nedsättningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har man inte beaktat den begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2022. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

Arrendegrunder för tomter för fritt finansierade hyres- och ägarbostäder ska enligt förslaget inte fastställas eftersom det är meningen att sälja tomterna i fråga.

Föredragandens motiveringar

Byggandet i Fiskehamnen

Byggandet i Fiskehamnen beräknas pågå till 2030-talet. För Fiskehamnens delområden, såsom Sumparn, har det utarbetats eller utarbetas det detaljplaneändringar för utveckling av områdena och byggarbeten i dessa. I Fiskehamnen byggs våningsyta på ca 1,4 miljoner kvadratmeter, varav ca 1 miljon kvadratmeter utgör bostäder. I hela området kommer bostäder för ca 21 000 invånare och arbetsplatser för ca 8 000 anställda att byggas.

Byggandet av detaljplaneområdet på Sumparn beräknas pågå till år 2023. I detaljplaneområdet byggs bostäder på ca 119 500 m² vy, dvs. för ca 3 000 invånare. Byggarbetena i Fiskehamnen inleddes år 2009 på Sörnäsudden och bostadsbyggandet började år 2011.

Reserveringsbeslut för bostadstomterna på Sumparn

Bostadsproduktionsbyrån Att

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera bostadstomterna (AK) 10630/1–4 på Sumparn för bostadsproduktionsbyrån Att för planering av bostadsprojekt till 31.12.2016 på de villkor som anges i beslutet och på följande villkor:

- På tomterna 10630/1 och 4 ska hyresbostäder med statligt stöd byggas.

- På tomterna 10630/2 och 3 ska bostäder av mellanformstyp byggas.

- Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.

Tomter som överlåts genom anmälningsförfarande och förhandlat förfarande

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) och 23.3.2015 (312 §) reservera bostadstomterna (AK, AKS) 10631/1–4, 10633/1–4 och 10635/1–4 (bostadsbyggrätt på sammanlagt 41 300 m² vy) på Sumparn för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande för planering av bostadsprojekt till 31.12.2017.

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 godkänna byggavtalen och föravtalen om fastighetsaffärer för dessa tomter som ska upplåtas genom ett anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande, och arrendegrunder för de tomter som ska upplåtas genom utarrendering.

Övriga reserveringar på Sumparn

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera bostadstomterna (AK) 10632/1–14 på Sumparn för planering av bostadsprojekt och separata tomtansökningar och -tävlingar till 31.12.2017 på de villkor som anges i beslutet och på följande villkor:

- Tomten 10632/1 för Setlementtiasunnot Oy för planering av hyresbostäder med statligt stöd.

- Tomten 10632/2 för Oulun Rakennusteho Oy för planering av ägarbostäder med Hitas I-villkor.

- Tomten 10632/3 för Saraco D&M Oy för planering av ägarbostäder med Hitas I-villkor och organisering av ett projekt för gruppbyggande på initiativ av en byggherrekonsult.

- Tomten 10632/4 för A-Kruunu Oy för planering av hyresbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd) och projektet Flervåningshus i utveckling. I planeringen av bostäder som ska byggas på tomten ska man fästa särskilt avseende vid barnfamiljernas behov. Lösningar för urbant familjeboende ska undersökas under projektplaneringen och byggandet i enlighet med det som den som reserverat tomten angett i sin ansökan.

De övriga bostadstomterna eller andra tomterna i detaljplaneändringen nr 12200 har ännu inte reserverats.

Detaljplan

Enligt detaljplaneändringen nr 12200 som godkändes av stadsfullmäktige 27.8.2014 och vann laga kraft 10.10.2014 utgör tomterna 10630/1–4, 10631/1–4, 10632/1–4, 10633/1, 2 och 4, 10634/1–4, 10635/1–4, 10636/1 och 3–6 samt 10637/1–4 kvartersområde för flervåningshus i 5–12 våningar (AK, V–XII). Dessutom har en tomt för specialboende (AKS) 10633/3 för hus i högst tolv våningar och en tomt för allmänna byggnader (Y) 10636/2 för hus i högst tre våningar betecknats i detaljplanen.

I kvartersområdet med beteckningen AK får affärslokaler, lokaler för offentlig service och kommunaltekniska lokaler förläggas till byggnadens två understa våningar. I detaljplanen har en del av en byggnadsyta betecknats på tomterna på vilken man ska bygga minst den angivna våningsytan för affärslokaler (li 150). Affärslokalerna får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan.

Dessutom har tomter i sambruk som betjänar boendet (AH) betecknats i mitten av bostadskvarteren som ska bebyggas i enlighet med en enhetlig plan. På tomterna i fråga får man under gårdsdäck anlägga bilplatser och bygga serviceutrymmen för de intilliggande kvarterens bruk. Bilplatser får inte anläggas på gårdsdäcket. Dessutom får kommunaltekniska ledningar dras på tomterna för gemensam gård.

Norr om bostadskvarteren anges bilplatstomterna 10639/1 och 10640/1 ovan jord.

Minimiantalet bilplatser i ett kvartersområde för flervåningshus är minst det större av antalen 1 bilplats/120 m² vy eller 0,6 bilplatser/bostad. I stadens hyreshus är det 20 % mindre än i motsvarande ägarbostäder. I kvartersområde för specialboende/i studentbostäder är det 1 bil-

plats/400 m² vy. Mer preciserade bestämmelser angående bilplatser framgår av detaljplanen.

En kopia av detaljplaneändringen nr 12200 finns som bilaga 1.

Tomtuppgifter

De tomter för vilka arrendegrunder föreslås och deras adresser, användningsändamål, byggrätter, tomtexploateringar och arealer framgår av en separat tomtförteckning.

Tomtförteckningen finns som bilaga 2.

Privata parkeringsanläggningar och serviceutrymmen

För de nya funktionsområdena i Fiskehamnen, såsom Sumparn, kommer man att bilda ett lokalt servicebolag till vilket staden utarrenderar alla bilplatstomter (LPA) på marknivå och tomter för gemensam gård (AH) i området. I detaljplaneområdet för kvarteren på Sumparn kommer bilplatserna för bostäderna att förläggas huvudsakligen eller helt till parkeringsanläggningar under tomter för gemensam gård.

Byggandet av parkeringsanläggningar som betjänar bostadstomterna under gårdsdäck hör inte till verksamhetsområdet för servicebolaget i Fiskehamnen. De bostadstomter som gränsar till anläggningarna eller som har bilplatser i dessa ska bygga anläggningarna på sin egen bekostnad i samband med byggandet av husen. Bostadstomterna äger parkeringsanläggningarna och ansvarar för dessas underhåll och renhållning.

Staden överlåter de underjordiska områdena under tomterna för gemensam gård för byggande och användning av parkeringsanläggningar och eventuella serviceutrymmen genom särskilda långfristiga arrendeavtal. Arrendeavtalet för parkeringsanläggningen och serviceutrymmen upptas i ett servitutsliknande villkor i arrendeavtalet för tomten för gemensam gård. Arrendetagarna är skyldiga att se till att bilplatserna i parkeringsanläggningarna bevaras i de invånares bruk som bor på bostadstomterna.

Uppgifter om marken på tomterna

Enligt detaljplanebeskrivningen för detaljplaneändringen nr 12200 för Sumparn är området i nuläget huvudsakligen ett asfalterat lagerfält. Marknivån ligger på +1,9–+3,2. Sumparn har varit en hög bergig ö. Sumparn är en gammal ö som ligger i mitten av detaljplaneområdet. Berget har schaktats till nivån ca +1,5–+2,0. Havsutfyllnader har genomförts kring den gamla ön. Man har strävat att utsträcka utfyllnader-

na till fast botten. Lera har dock konstaterats under fyllnadsjorden på vissa ställen. Fyllnadsjorden består främst av grusig och stenig sand.

Enligt detaljplanebeskrivningen är byggbarheten på jorden på den gamla ön mestadels god. Byggnaderna kan grundläggas på berg eller mark. Utanför ön, i området för havsutfyllnader, ska byggnaderna grundläggas på stödpålar. Med anledning av de tjocka och steniga utfyllnaderna måste man sannolikt delvis utnyttja borrade pålar.

Enligt detaljplanebeskrivningen har eventuella föroreningar i jorden undersökts i tidigare planeringsfaser och undersökningarna har kompletterats för detaljplanen år 2013. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena i statsrådets förordning 214/2007 förekommer allmänt i jorden. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena har konstaterats främst i utfyllnadsområdet utanför den ursprungliga ön. De största halterna av skadliga ämnen förekommer i nordöstra hörnet av området. Skadliga ämnen som har konstaterats på Sumparn är bland annat oljekolväten och tungmetaller. Bland fyllnadsjorden finns utöver stenmaterialet ställvis också tegel, plast, betong, asfalt, mörkt slagg och trä.

Enligt fastighetskontorets geotekniska avdelning kan byggnadsförhållandena i området anses som rimliga. Grundläggningsförhållandena motsvarar dessa på Sörnäsudden. I områdets mittersta del är det möjligt att grundlägga husen på mark. Kvarteren 10630 och 10631 har de sämsta grundförhållandena. Grundläggningskostnaderna för tomterna ingår i byggkostnaderna och uppgår på Sumparn enligt en grov uppskattning till ca 90–300 euro per kvadratmeter våningsyta.

Förslag till arrendegrunder

Arrenden för bostadstomter, tomter för gemensam gård, bilplatstomter och tomter för allmänna byggnader

Stadsfullmäktige beslutade 19.6.2013 (249 §) fastställa arrendegrunder för tomterna för flervåningshus på Sörnäsudden i Fiskehamnen enligt vilka årsarrendet för tomterna (AK) 10587/1, 10589/1 och 10589/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Stadsfullmäktige beslutade 11.5.2016 fastställa arrendegrunder för tomterna för flervåningshus (AK) 10631/1, 10633/1 och 3 och 10635/1 och 3 på Sumparn, som ska överlåtas genom ett förfarande för inbjudna entreprenörer och ett förhandlat förfarande, enligt vilka årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-

kostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

På basis av det ovanstående föreslås det att arrendena för de aktuella bostadstomterna på Sumparn ska fastställas enligt följande:

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 10630/1 och 3, 10632/1 och 3, 10634/1 och 4, 10636/3 och 6 samt 10637/1 och 3 som ligger på sjösidan i kvarteren kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 42 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) eller tomterna för specialbostäder (AKS) 10630/2 och 4, 10632/2 och 4, 10634/2 och 3, 10636/1, 4 och 5 samt 10637/2 och 4 på innersidan av kvarteren kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms, såsom på Sörnäsudden.

I fråga om lokaler för offentlig service (t.ex. daghem) och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna kan årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta. Det föreslagna arrendet motsvarar arrendenivån för tomter för allmänna byggnader som vanligen motsvarar cirka hälften av arrendet för en motsvarande bostadstomt.

Årsarrendet för tomten (Y) 10636/2 kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 21 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och i fråga om eventuella andra lokaler tillämpas motsvarande priser som för de andra tomterna ovan.

Arrendepriset har bestämts med beaktande av arrendepriserna för bostadstomter på Sumparn och Sörnäsudden i Fiskehamnen, samt på

Busholmen i Västra hamnen, utvecklingen av markvärdet efter byggandet i områdena, tomternas läge i området, deras finansierings- och upplåtelseformer och användningsändamål och hustyper.

Arrendena för bostadstomterna (AK, AKS) på sjösidan i kvarteren bestäms enligt förslaget så att de är ca 13 % högre än i det övriga detaljplaneområdet. Arrendegrunder föreslås inte för tomter för oreglerade hyres- och ägarbostäder eftersom det är meningen att sälja tomterna i fråga.

Tomterna på Sumparn ligger vid goda offentliga trafikförbindelser och i närheten av Fiskehamnens metrostation (ca 600–1 000 meter). I arrendegrunderna har man också beaktat kostnaderna för tomternas bilplatser och byggnadernas grundläggning vilka har jämförts med motsvarande kostnader på Sörnäsudden.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) fastställer årligen maximipriserna för tomterna för flervåningshus och småhus (priskurvorna I–V) som ska tillämpas i bostadsproduktionen med statligt stöd i de olika områdena i huvudstadsregionen (euro/m² vy).

I de dyraste områdena innanför zonen V, såsom på Sumparn i Helsingfors innerstad, kommer man separat överens om den rimliga nivån för maximipriserna för tomter. Enligt anvisningarna kan tomtens maximipris höjas med 10–15 procent om tomten ligger i ett bra läge i ett nuvarande eller kommande centrum, till exempel i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser eller kommersiell service eller till exempel i närheten av en järnvägs- eller metrostation (maximiavstånd 1 000 m). Dessutom kan priserna på tomter som ligger vid stranden höjas med högst 20 procent. Å andra sidan ska det beaktas som en prissänkande faktor om marken på en tomt som ska överlåtas medför exceptionellt höga grundläggningskostnader för byggnader jämfört med kommunens normala nivå.

Priserna för tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd har förhandlats fram med finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) anser att de föreslagna priserna stämmer överens med anvisningarna och är godtagbara. För bostadstomterna för produktion av bostäder med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten på tomten som motsvarar denna föreslås också en begynnelseårsnedsättning på 10 % utöver arava- eller räntestödsnedsättningen i fråga om arava- och räntestödsobjekt och 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022. Enligt förslaget ska begynnelseårsnedsättningen beviljas på basis av att byggandet i området inte är fullbordat. Med anledning av detta tas 70

% av arrendet ut i fråga om tomter med statligt stöd och 80 % i fråga om tomter med fri finansiering till 31.12.2022.

Parkeringsanläggningar och serviceutrymmen under gårdsdäck

Enligt stadsfullmäktiges beslut 7.4.2010 (85 §) fastställdes årsarrendet för bilplatstomterna och tomterna för gemensam gård (LPA, AH) och underjordiska parkeringsanläggningar och serviceutrymmen som betjänar bostadstomterna och som ska byggas under tomterna för gemensam gård i kvarteren 10579–10590 på Sörnäsudden i Fiskehamnen så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter.

Med beaktande av att det är fråga om motsvarande parkeringsarrangemang (s.k. bilplatsskyldighet) för bostadstomter och andra tomter föreslås det i fråga om privata parkeringsanläggningar och eventuella serviceutrymmen under gårdsdäck att årsarrendet för lokalerna för parkeringsverksamhet (parkeringslokaler och tekniska lokaler) och serviceutrymmen under tomterna för gemensam gård bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter eller per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Arrendet motsvarar det arrende som tas ut för bilplatser enligt bilplatsskyldigheten på bilplatstomter (LPA) ovan jord. Enligt förslaget ska arrende inte tas ut för infarterna och trafikförbindelserna till parkeringsanläggningarna.

Allmänt

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen.

Enligt förslaget ska arrendet för arava- och räntestödsobjekt motsvara 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt enligt vanlig praxis.

Arrendena har bestämts med beaktande av tidigare fastställda arrendegrunder för samma område eller motsvarande områden, och en enhetlig och konsekvent prissättning har eftersträvats.

Bostadstomternas (AK, AKS) kalkylmässiga pris varierar enligt förslaget i prisnivån 3/2016 (index 1907) mellan ca 700–800 euro per kvadratmeter beroende på tomternas läge (sjösidan/innersidan av kvarteret) och deras s.k. nedsatta Ara-pris är ca 565–641 euro i fråga om

hitasbostäder och/eller bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Enligt förslaget beaktas affärslokaler på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms. Arrendepriset för lokaler för offentlig service och kommunaltekniska lokaler och tomten för allmänna byggnader uppgår enligt förslaget till ca 400 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler enligt dispositionsbeteckningen Y och 19 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om parkeringslokaler i den angivna prisnivån.

Enligt förslaget varierar arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna på bostadstomterna på motsvarande sätt i den angivna prisnivån mellan ca 2,82 och 3,20 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden (ca 2,26–2,56 euro/m² bostadsvåningsyta i månaden med den s.k. Aranedsättningen beaktad).

I de beräknade priserna ovan har man inte beaktat den begynnelseårsnedsättning som föreslås för tomterna och som ska gälla till 31.12.2022. Begynnelseårsnedsättningen sänker priserna ovan med 10 % i fråga om objekt med statligt stöd och med 20 % i fråga om fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

Arrendetid

Avsikten är att utarrendera tomterna i Fiskehamnen för ca 60 år.

Enligt de senaste arrendegrunder som 11.5.2016 fastställdes för Sumparn löper arrendetiden ut 31.12.2080. Enligt förslaget ska detta tillämpas också i de arrendegrunder som nu ska fastställas.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12200
2 Tonttiluettelo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 534

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perus-

teena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Yleisten rakennusten tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä autopaikkatonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Asumista palvelevien yhteiskäyttöisten tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

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

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinte-

istölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 228

HEL 2016-005562 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Sompasaarenlaituri, Kapteeni Sundmanin katu, Vinsentinkatu, Vinsen- tinaukio, Nihdinkanava ja Lovisenholminpuisto

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityt, jäljempänä mainitut asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Tonttien (AK, AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliöhintana 21 euroa.

2

Tontin (Y) 10636/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 21 euroa sekä mahdollisten muiden tilojen osalta edellä mainittujen muiden tonttien vastaavia vuokria.

3

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 sekä tonttien (LPA) 10639/1 ja 10640/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

Tonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

5

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille ra-

kennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

6

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto-, yhteispiha-, autopaikka- ja yleisten rakennusten tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

§ 182
Detaljplaneändring för tomterna 20808/5, 20810/3, 20811/2 och 3 och kvarteret 20812, en del av kvarteret 20262 och gatuområden och hamnområden i Västra hamnen (nr 12173, Busholmens upplagsmagasin Bunkern och grannkvarteren)

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 5 i kvarteret 20808, tomten 3 i kvarteret 20810, tomterna 2 och 3 i kvarteret 20811, kvarteret 20812, en del av kvarteret 20262 och gatuområden och hamnområde (de nya kvarteren 20821 och 20822 bildas) i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12173, daterad 4.12.2012 och ändrad 16.2.2016 och 17.5.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att antalet tilläggsvåningar som föreslagits för Bunkern minskas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n 17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3 Havainnekuva 16.2.2016
4 Tilastotiedot 17.5.2016
5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helsingin Satama Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Genom detaljplanen ändras tre kvarter i en detaljplan som vunnit laga kraft 2009 och vissa gatu- och hamnområden. Genom detaljplanen bildas ett nytt kvarter för affärsbyggnader på Busholmen.

Hamnens gamla upplagsmagasin Bunkern anvisas i den nuvarande detaljplanen för idrotts- och kulturbruk. Staden arrangerade en upphandlingstävling om Bunkern och detaljplanen har i fråga om Bunkerns tomt tagits fram utifrån det vinnande bidraget. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en simhall och idrottslokaler på totalt cirka 14 000 m² vy i Bunkern. I Bunkern rivs två våningar från hela ytan och i mitten rivs alla våningar den första borträknat. De tre första våningarna har reserverats för idrottslokaler, den fjärde delvis för idrottslokaler och huvudsakligen för biutrymmen och tekniska lokaler. I den gamla Bunkern har våningarna från femte våningen uppåt reserverats för boende, varav det finns

högst nio våningar. Boendet bildar ett tätt slutet kvarter och i mitten av kvarteret finns en skyddad gård. Den nya bostadsvåningsytan är 20 200 m² vy som motsvarar cirka 500 invånare.

Kvarteret 20810 klyvs av den nya gatan Bunkergränden, som fungerar som körförbindelse för bostäderna och idrottslokalerna i Bunkern. Skolkvarteret blir på grund av den nya gatan ett eget kvarter, varför det har varit nödvändigt att foga det till detaljplaneområdet. Områdesavgränsningarna och bestämmelserna för skolkvarteret följer lösningarna i det vinnande förslaget i den allmänna arkitekturtävlingen.

Dessutom har tekniska ändringar utförts i det redan bebyggda kvarteret 20812.

Riogatan har på avsnittet söder om kvarteret 20808 breddats med 0,5 meter bl.a. för att förbättra verksamhetsförutsättningarna för räddningsfordon.

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo. Planlösningen har utarbetats på initiativ av staden.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 4.12.2013 att förslaget till detaljplan ska godkännas. Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt och utlåtanden om det erhölls. Inga anmärkningar framfördes. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

Stadsplaneringsnämnden föreslog 16.2.2016 att det ändrade förslaget till detaljplaneändring ska godkännas. Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt på nytt. Om förslaget erhölls utlåtanden, anmärkningar (7 st.) och skrivelser (2 st.). Anmärkningarna gällde höjden och skuggorna som Bunkern bildar. Idrottsprojekten ansågs värda understöd. Inga ändringar gjordes i förslaget till detaljplaneändring.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och delgeneralplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den utarbetade detaljplanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan för Helsingfors.

Staden organiserade år 2015 en byggtävling för att finna en köpare för Bunker-byggnaden. Köparen ska bygga idrottslokaler och en simhall i byggnaden som betjänar skolelever, invånare och idrottsföreningar i området. Dessutom var det möjligt att föreslå bostäder eller andra lokaler i Bunkern. Ett förslag lämnades in i tävlingen och utifrån det har sta-

den lämnat en anbudsbegäran om projektet. I fråga om Bunkern följer detaljplanen lösningarna i förslaget.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området ligger på Busholmen, i omedelbar närhet av Helsingfors Hamns Västra terminal. Terminalbyggnaden och fartygskajerna ligger sydöst om området. Hamnens gamla upplagsmagasin i sex våningar Bunkern har färdigställts 1972. Den nuvarande våningsytan för Bunkern är 34 500 m². Byggnaden har redan i detaljplanen för Busholmsklippan och Sandholmen anvisats för idrottsfunktioner och söder om den har det utarbetats en detaljplan för Busholmens idrottspark som betjänar hela södra Helsingfors. Området används tillfälligt som parkeringsområde och depåområde för Stara. Verkkokauppa.com öster om Bunkern har inlett sin verksamhet i området i kvarteret 20812 år 2011. Väster om Bunkern finns en skoltomt och i norr en barnhustomt. Detaljplaneområdet hör till det bostadsdominerade området med flervåningshus som byggs i Sandholmen.

I en del av området gäller detaljplan nr 8043 (fastställd 12.12.1979). Enligt detaljplanen är området hamnområde.

I en del av området gäller detaljplan nr 11770 (godkänd 3.6.2009). Enligt detaljplanen är området kvartersområde för byggnader som betjänar idrottsverksamhet, kvartersområde för flervåningshus och kvartersområde för verksamhetslokaler.

I kvarteret 20812 gäller detaljplan nr 11972 (godkänd 22.9.2010). Enligt detaljplanen är området kvartersområde för verksamhetslokaler.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen inkomna ställningstagandena, skrivelserna, anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Stadsplaneringsnämnden framställde 16.2.2016 att det ändrade förslaget till detaljplan ska godkännas och förslaget hölls därefter offentligt framlagt 18.3-22.4.2016.

Anmärkningar

Sju anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan. Anmärkningarna gällde huvudsakligen höjandet av Bunkern, dess storlek och skuggorna som den bildar. Merparten av anmärkningarna var emot höjandet av

Bunkern. Den lokala invånarföreningen ansåg att projektet är ändamålsenligt eftersom det gör det möjligt med bättre tjänster i området.

Skrivelser

Två skrivelser har mottagits utanför framläggningstiden. Skrivelserna gällde höjden och skuggorna som Bunkern bildar.

Utlåtanden

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: NTM-centralen i Nyland, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helen Elnät Ab, Helsingfors Hamn Ab, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

I samband med projektet Bunkern har det förekommit samarbete mellan olika förvaltningar, varför det inte fanns något särskilt att påpeka om i utlåtandena.

De mest betydande påpekandena framfördes i utlåtandet från NTM-centralen i Nyland och de gällde bullerfrågorna i detaljplanelösningen. NTM-centralen konstaterade om detaljplanen att det i fråga om bullerbekämpning inte uppges vilka dB-värden som bör uppnås. Dessutom ansåg NTM-centralen att bullerbekämpningen inte kan flyttas från detaljplanläggningen till den senare, mera detaljerade planeringen, utan att det i detaljplaneläggningsskedet bör finnas en säkerhet om huruvida den planerade markanvändningen är möjlig.

I samband med beredningen av detaljplanen har det utförts en bullerutredning. I utredningen beskrivs förhållandena i området och bl.a. specialkraven som fartygsbullret orsakar. Eftersom det i fråga om bostadsbyggnaden gäller en helt ny byggnadsdel, är det möjligt att med hjälp av tekniska lösningar beakta bullerbekämpningen i bygglovsfasen.

Detaljplanen gör det möjligt att placera bostäder ungefär från nivån cirka +24 uppåt. För att bekämpa miljöbuller förutsätts det att vistelsebalkongerna inglasas. Dessutom ska det totala ljudreduktionstalet för byggandens yttre skal dimensioneras för buller från fartygstrafiken med beaktande av särdragen för buller från fartygstrafik. Innan bygglov beviljas ska tillräcklig bullerbekämpning i bostadshusens gårdsområden, på vistelsebalkongerna och i bostadslägenheterna och undervisningslokalerna i förhållande till riktvärdena för bullernivån (gamla området) påvisas med en bullerutredning. Detaljplanematerialet innehåller instruktioner för dimensioneringen av det totala ljudreduktionstalet.

Miljönämnden konstaterade att bullerfrågorna kan lösas också i bygglovsfasen eftersom det utifrån uppgifterna om bullerbildning i området

är möjligt att planera och förverkliga boendet så att också bullret från fartygstrafiken hålls på en acceptabel nivå.

Helsingfors Hamn ansåg i sitt utlåtande att detaljplanelösningen för Bunkern inte bör ställa specialvillkor för hamnverksamheten.

Fastighetsnämndens utlåtande gällde projektet Bunkern mångsidigt. I det konstaterades att projektet bör påskyndas.

I räddningsnämndens utlåtande förutsattes en räddningsplan i samband med den fortsatta planeringen.

I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka om detaljplaneförslaget.

Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Genmälena till anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena anges i rapporten om växelverkan.

I förslaget till detaljplan har inte gjorts några ändringar med anledning av anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena. Frågorna i utlåtandena har beaktats enligt möjligheterna.

I samband med behandlingen i stadsplaneringsnämnden 17.5.2016 ändrade föredraganden sitt förslag så att detaljplanekartans avgränsning av YUA-kvarteret 20811 justeras i korsningen av Bunkergränden och Hamburgsgränden (nordvästra hörnet av kvartersområdet) från rätvinklig till avrundad Ändringen är nödvändig på grund av ändamålsenligheten i trafikplanen. Korrigeringarna som motsvarar ändringen har gjorts i detaljplanedokumenten.

Utförligare motiveringar

Motiveringarna till detaljplanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Detaljplanelösningens kostnader

Kostnaderna för byggandet av gator och kommunaltekniska anordningar har huvudsakligen presenterats i detaljplanen för Busholmsklippan och Sandholmen nr 11770 och planeringen och byggnadsarbetena har redan delvis utförts.

Utöver det ovannämnda uppstår genomförandekostnader för detaljplaneområdet på totalt cirka 1–1,5 miljoner euro (exkl. moms) för byggandet av gatuområdet på Bunkergränden och den öppna platsen söder om Bunkern.

Slutligen

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning.

Detaljplaneändringen medför ingen avsevärd nytta för markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.6.2014 (§ 685).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 16.2.2016 sekä 17.5.2016, päivitetty Kslk:n 17.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva 16.2.2016
4	Tilastotiedot 17.5.2016
5	Vuorovaikutusraportti liitteineen 4.12.2012, täydennetty 16.2.2016 ja 17.5.2016
6	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

1	Ilmakuva 16.2.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6
Helsingin seudun ympäristöpal-	Kommunalbesvär, godkännande av

velut -kuntayhtymä	generalplan_detaljplan_byggnads-ordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-ordning
Helsingin Satama Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-ordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Liikuntalautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentamisyksikkö

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 562

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, korttelin 20262 osan sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutoksen 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12173 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.05.2016 § 183

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Ksv 0846_4, karttaruutu 671495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2012 päivätyn ja 16.2.2016 sekä 17.5.2016 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20808 tontin 5, korttelin 20810 tontin 3, korttelin 20811 tonttien 2 ja 3, korttelin 20812, osaa korttelista 20262 sekä katualueiden ja satama-alueen (muodostuvat uudet korttelit 20821 ja 20822) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 hyväksymistä ja ettei tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin
- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyihin muistutuksiin
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Käsittely

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Muutan esitystä siten, että asemakaavakartalla YUA-korttelin 20811 rajaus tarkistetaan Bunkkerinkujan ja Hampurinkujan risteyksessä (korttelialueen luoteiskulma) suorakulmaisesta pyöristetyksi noudattamaan pohjakartalla näkyvää katosalueen reunaa. Muutos on tarpeen liikennesuunnitelman tarkoituksenmukaisuuden vuoksi. Muutosta vastaavat korjaukset tehdään kaava-asiakirjoihin.

16.02.2016 Ehdotuksen mukaan

04.12.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2016 § 186

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Jätkäsaaren talletusvarastoa Bunkkeria sekä naapurikortteleita, aiheutuu rakennusvirastolle Bunkkerinkujan sekä Bunkkerin eteläpuolisen aukion rakentamisesta kustannuksia arviolta 1 - 1,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio ei sisällä raitiotien kääntöympyrän rakentamiskustannuksia, eikä pilaantuneiden maiden aiheuttamia kustannuksia, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Muilta osin kaava-alueen kustannukset sisältyvät Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaan (11770).

26.04.2016 Poistettiin

19.02.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 168

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) koskevasta Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12173 (jäljempänä: ”kaavaehdotus”) mahdollistaa voimaan tullessaan sataman käytössä

aiemmin olleen vanhan talletusvarasto Bunkkerin kehittämisen mm. asuntokäyttöön. Kaavaehdotuksessa Bunkkerin tontille 20811/2 on osoitettu kokonaan uutta asuinkerrosalaa 20 500 k-m², joka vastaa yhteensä noin 500 asukasta ja 300 asuntoa myöhemmistä tarkentavista suunnitteluratkaisuista riippuen.

Edelleen kaavaehdotus mahdollistaa voimaan tullessaan korttelin 20810 eteläpuolelle sijoittuvan kokonaan uuden kapean kadun (Bunkkerinkuja) rakentamisen ja Tyynenmerenkadun varteen sijoittuvan pienen liikerakennusten korttelin (kortteli nro 20821) rakentamisen. Lisäksi kaavaehdotuksen mukaista peruskoulun tonttia 20822/1 on Bunkkerinkujan vuoksi jouduttu tarkistamaan, mutta tontin aluerajaukset ja kaavamääräykset noudattavat kaavaehdotuksessa silti yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen työn ratkaisuja. Lisäksi jo rakennettuun kortteliin nro 20812 on tehty teknisiä muutoksia tontin vuokralaisen hakemuksen mukaisesti vastaamaan toteutunutta tilannetta ja Rionkatua korttelin 20808 eteläpuolisella osuudella on levennetty mm. pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaavaehdotuksen mukainen alue sijaitsee Länsisataman Jätkäsaaressa Helsingin Sataman Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue liittyy osittain jo rakennettuun Hietasaaren asuntovaltaiseen kerrostaloalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 000 m². Toteutuessaan kaavaehdotus mahdollistaa noin 500 asukkaan, 300 asunnon ja 600 työpaikan toteutumisen Jätkäsaareen, mitä voidaan pitää kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltavana päämääränä. Lisäksi kaavaehdotus vahvistaa toteutuessaan merkittävällä tavalla Jätkäsaaren alueellista identiteettiä, kun se luo maankäytölliset edellytykset Bunkkerin rakennuksen kehittämiselle kokonaan uuteen käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12173 kaavakartta määräyksineen on liitteenä 1. Kaava-alueen havainnekuva puolestaan on liitteenä 2.

Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

Kaava-alueella korttelissa 20811 sijaitseva ns. Bunkkerin rakennus on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen omistuksessa.

Huomioita kaavaehdotuksesta

Kortteli 20811, YUA

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginvaltuuston päätökseen perustuen mainitusta korttelista toteutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää korttelissa sijaitsevalle Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittää ja suunnittelee Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaa rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Kiinteistölautakunta päätti osaltaan toteutuskilpailun ratkaisemisesta ja asian esittämisestä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kokouksessaan 7.4.2016.

Voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu rinnakkain toteutuskilpailun kanssa kaupunkisuunnitteluvirastossa nk. kumppanuuskaavoituksena, jotta kaavoitukselliset edellytykset kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi olisivat olemassa mahdollisimman pian toteutuskilpailun ratkettua. Toteutuskilpailun tarkoittama kortteli on kaavaehdotuksessa merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä ”YUA”.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaehdotus mahdollistaa voimaantullessaan voittaneen kilpailuehdotuksen toteuttamisen. Neuvotellun ns. Bunkkerin tonttia 20811/2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on muun ohella, että laadittava kaavamuutos sisältää asuinrakennusoikeutta vähintään 20 000 k-m², liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13 000 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-m². Kaavaehdotus mahdollistaa mainittujen tilojen rakentamisen esisopimuksen edellyttämällä tavalla, mitä voidaan pitää perustavanlaatuisena po. tontin toteuttamisen edellytyksenä.

Kaavaehdotuksessa Bunkkerin pysäköinti on osittain kellarikerroksessa ja osittain kannen alla rakennuksen pohjoispuolella. Pihakannen päälle on sijoitettu osa asukkaiden pysäköintipaikoista, ja nämä noin 30 autopaikkaa voidaan kaavamääräysten mukaan varata myös liikuntatilojen käyttöön niiden aukioloaikoina. Lautakunta toteaa, että pysäköintiratkaisu vastaa voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettyä ratkaisua. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen ehtojen mukaan Bunkkerin tontilta on osoitettava 32 autopaikkaa kaupungille, ja po. autopaikat on kaavailtu osoitettavan juuri pihakannen päältä. Näin ollen asemakaavan määräykset tukevat tältä osin asiassa saavutettua neuvotteluratkaisua.

Kaavamääräysten mukaan mainitulla korttelialueella autopaikkojen lukumäärä on asuntojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m². Edelleen kaavamääräyksissä todetaan, että jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen koko-

naismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Lautakunta toteaa, että mikäli hankkeen toteuttaja päätyy joltain osin yhteiskäyttöautojärjestelmän toteuttamiseen, lienee tarpeen, että asiasta otetaan riittävät maininnat tontin toteuttamista koskeviin sopimuksiin järjestelyn pysyvyyden varmistamiseksi.

Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että neuvoteltujen toteutus- ja esisopimusten mukaisesti kaupunki saisi Bunkkerin tontista kauppahintaa noin 22,7 miljoonaa euroa. Kaavaehdotuksen toteutuminen edesauttaisi siten merkittävästi myös kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Tämän lisäksi kaupunki vapautuisi Bunkkerin laskennallisesta korjausvelasta, jonka on arvioitu olevan noin 35 miljoonaa euroa.

Kortteli 20821, KL

Kaavaehdotuksessa Tyynenmerenkadun varteen on osoitettu kokonaan uusi liikerakennusten korttelialue (20821) kaavamerkinnällä ”KL”. Kaavaselostuksessa todetaan, että mainitun korttelin tavoitteena on Jätkäsaaren palvelujen parantaminen mahdollistamalla kahden yksikerroksisen liiketilan rakentaminen. Kortteliin on mahdollista rakentaa yksikerroksisia myymälä-, kahvila- tai ravintolarakennuksia ja rakennusten katoille voidaan sijoittaa asiakasterassit. Kaavamääräysten mukaan korttelin tonteille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Kiinteistölautakunta toteaa, että po. kortteliin sijoittuvat KL-tontit 20821/1-2 tultaneen luovuttamaan kilpailulla lautakunnan ja/tai kiinteistötoimen myöhemmin määrittelemin ehdoin.

Kortteli 20822, YO

Kaavaehdotuksessa korttelin 20811 länsipuolelle sijoittuu kortteli 20822, jonka kaavamerkintä on ”YO” eli opetustoiminnan korttelialue. Mainittuun kortteliin on tarkoitus toteuttaa peruskoulu. Kaavaehdotus muuttaa toteutuessaan hieman tontin rajoja niin, että tontin pohjoisraja siirtyy hieman etelämmäksi, mikä tarkoittaa käytännössä tontin pienenemistä. Mainitun tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus pysyvät kuitenkin kaavaehdotuksessa ennallaan ja koulurakennus toteutetaan kaupungin hankkeena käydyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen ratkaisujen perusteella. Tässä esitetyt aluerajojen muutokset olivat tiedossa arkkitehtikilpailua järjestettäessä, joten lautakunnalla ei ole asiaan huomauttamista.

Kortteli 20812, KTY

Toimitilarakennusten kortteli 20812 kaavamerkinnällä ”KTY” sijoittuu korttelin 20811 itäpuolelle. Ko. korttelin rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2011 ja kaavaehdotuksen tarkoituksena on tältä osin päivittää tilanne vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Korttelit 20808 ja 20811, LPA

Kaavaehdotuksessa Rionkatua LPA-tonttien 20808/5 ja 20811/4 välissä on levennetty 0,5 metriä etelämmäksi pelastusajoneuvojen toiminta-edellytysten parantamiseksi. Kaavaehdotuksen muutos vastannee toteutunutta lopullista tilannetta. Po. LPA-tontit vuokrataan pitkäaikaisesti tontin 20808/3 käyttöön.

Maaperätiedot

Kaava-alueen maaperä on pilaantunut ja se kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Alueelle on vuonna 2009 myönnetty ympäristölupapäätös kortteleiden 20811, 20812 ja 20822 osalta. Kiinteistöviraston tonttiosasto on jättänyt Bunkkerin eteläpuolella sijaitsevan kaatopaikan kunnostamisesta ympäristölupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle 16.3.2015.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon kaatopaikan rajaus ja liikerakennusten korttelialue 20821 (KL) on sijoitettu sen ulkopuolelle.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkeria ja naapurikortteleita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12173 edellä esitetyin perustein.

Lautakunta toteaa vielä, että kaavaehdotuksen voimaansaattamista tulisi mahdollisuuksien mukaan kiirehtiä, jotta purku- ja rakennustyöt erityisesti korttelissa 20811 päästäisiin aloittamaan mahdollisimman pikaisesti.

02.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 14.04.2016 § 54

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12173:

Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Käsittely

14.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Tiina Sandberg: Tiina Sandberg teki seuraavan vastaehdotuksen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu. Sandbergin ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Tiina Sandberg antoi seuraavan eriävän mielipiteen. En kannata esitettyä kaavaa Bunkkerin osalta. Bunkkerin toteutus olisi ollut mahdollista ilman SRV:lle annettua suurta rakennusoikeutta, tällöin tilan hallinnointi olisi ollut liikuntavirastolle helpompaa ja myös budjetointi omissa käsissä. Esitetty kaava myös vaikuttaa ratkaisevasti alueen ilmeeseen ja on siihen nähden ylimitoitettu.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Petteri Huurre, osastopäällikkö, puhelin: 310 87791

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 49

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikortteleiden asemakaavan muutoksesta (nro 12173):

Talletusvarasto Bunkkerista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lisä- ja muutosrakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita. Bunkkerista puretaan kaksi kerrosta koko alalta ja keskeltä kaikki kerrokset ensimmäistä lukuun ottamatta. Kolme ensimmäistä kerrosta on varattu liikuntatiloille, neljäs osittain liikuntatiloille ja pääosin apu- ja teknisiksi tiloiksi. Vanhan bunkkerin viidennestä kerroksesta ylöspäin on varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 145

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Bunkkeri on viidennestä kerroksesta ylöspäin varattu asumiselle, jota on maksimissaan kymmenen kerrosta. Asuminen muodostaa umpikorttelin, jonka keskelle jää piha-alue. Melutilannetta ja äänitasoerovaatimuksia ei kuitenkaan ole asuinkerrosten suhteen arvioitu. Kaavaehdotus jättää riittävän meluntorjunnan osoittamisen piha-alueilla, oleskeluparvekkeilla ja asuinhuoneistoissa rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräys ohjaa kuitenkin aiheellisesti kokonaisääneneristävyyden mitoittamiseen laivamelua vastaan sen erityispiirteet huomioiden.

Lähtökohtaisesti riittävä meluntorjunta tulee varmistaa kaavavaiheessa, jolloin tiedot myös mitoituksen perusteena olevasta melutilanteesta tulee olla saatavilla. Alueelta olevan meluselvitystiedon pohjalta voidaan kuitenkin olettaa, että asuminen on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että myös laivamelu pysyy hyväksyttävällä tasolla sekä sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla. Tästä syystä ja laivamelun erityispiirteiden vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä, että meluntorjunnan riittävyys

varmistetaan vasta jatkosuunnitteluvaiheessa. Meluntorjunnan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös sataman ympäristöluvan mukaiset ehdot mukaan lukien parvekkeet.

YO-kortteliin sijoittuvan koulun piha-alueella melutason ohjearvo ylittynee Tyynenmerenkadun liikenteen vuoksi. Kaavavaiheessa tulee varmistaa, että jatkosuunnittelussa edellytetään ohjearvon alittuminen piha-alueella.

Asemakaavaehdotuksessa on asianmukaisesti annettu määräys pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Opetustoiminnan korttelialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisesti liuottimilla pilaantuneeseen maaperään ja toisaalta korttelin 20821 alueella kaatopaikkakaasujen hallintaan.

29.01.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta Helsingin Satama lausuu seuraavaa:

Käsittelyssä oleva asemakaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston 08.08.2009 hyväksymää Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavaa(nro 11770), josta satamalautakunta on antanut lausuntonsa 19.08.2008. Lausunnossa on painotettu mm. että Jätkäsaaren suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman edellyttämät erityistarpeet, toimintaedellytykset ja sen vaikutus lähiympäristöön sekä varauduttava sen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Nyt esillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on esitetty kortteliin 20811 opetus-, urheilu- ja asuintoimintaa, kortteliin 20821 opetus- ja urheilutoimintaa ja kortteliin 20812 toimitiloja.
Kaavaa laadittaessa ja sen toteuttamisen yhteydessä on varmistettava, että kaavaehdotuksen mukainen toiminta ei ole ristiriidassa satamatoi-

minnan kanssa. Maankäytössä tulee erityisesti asuin- ja opetuskäytön kortteleissa estää alusliikenteen ja Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen melun ja päästöjen levittäytyminen kortteleihin. Ratkaisua voi osaltaan helpottaa Tyynenmerenkadun ajoneuvoliikenteen ohjaaminen myös muille kokoojakaduille kuten Atlantinkadulle ja Länsisatamankadulle. Tyynenmerenkadun ja sataman läheisyyteen tulee kaava-alueella sijoittaa toimintoja, jotka ovat mahdollisimman vähän herkkiä liikenteen ja alusten aiheuttamalle melulle.

Suunnittelualueen tulee vähintäänkin olla omavarainen pysäköintiratkaisujen suhteen.

Etenkin Tyynenmerenkadulla laivojen tuloaikoina ajoneuvomäärä on suurimmillaan, mikä edellyttää riittäviä, sujuvia ja joustavia liikennejärjestelyjä niin Jätkäsaaressa kuin siihen liittyvillä liikennealueilla. Sataman liikenneyhteyksien turvaamiseksi on pääkatujen katualueen tilavaraukset suunniteltava kaikki liikennemuodot huomioiden, ja mikäli alueelta suunnitellaan liittymiä Tyynenmerenkadulle, ne on suunniteltava alisteisiksi Tyynenmerenkadulle.

Länsisatamassa toimivan sataman laivaliikenne suuntautuu tällä hetkellä pääasiassa Tallinnaan ja liikenne Länsiterminaalista on lisääntynyt vuosittain. Vuonna 2012 Länsiterminaalin kautta kulki noin 5,8 miljoonaa matkustajaa, vilkkaimpina päivinä jopa 27 000 matkustajaa päivässä ja reilut miljoona ajoneuvoa vuodessa. Terminaalista on päivittäin keskimäärin 10 laivalähtöä. Satamatoimintaa ohjaa mm. voimassa oleva ympäristölupa.

Matkustajasatamien sijainti Helsingin keskustassa tai aivan keskustan tuntumassa on merkittävä vetovoimatekijä kaupungille. Helsingissä vierailevat laivamatkustajat saapuvat suoraan ydinkeskustan palvelujen ja nähtävyyksien sydämeen ja matkalle lähdettäessä keskustan matkustajaterminaalit ovat helposti saavutettavissa. Helsingin Satama tarjoaa, ja pyrkii tulevaisuudessakin tarjoamaan, edellytykset Helsingin keskustassa ja keskustan tuntumassa olevien satamien ylläpidolle ja varustamoiden liiketoiminnan kehittämiselle.

Helsingin Satama onkin laatinut vuoden 2012 aikana satamanosien kehittämisohjelman, jonka mukaisesti Länsisatama on paras satamanosa lisätä kapasiteettia tyydyttämään kasvavan matkustajalauttaliikenteen tarpeita. Länsisatamaan on suunnitteilla merkittäviä investointeja vuosien 2013 - 2017 välisenä aikana. Jotta Länsisataman mahdollisuudet saadaan hyödynnetyksi, on myös katu- ja liikenneverkon läpäisykykyä sekä Jätkäsaaressa että siihen liittyvillä alueilla kehitettävä.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527

satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 31.1.2013

HEL 2011-005972 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää opetusvirastolta lausuntoa 4.12.2012 päivätystä Jätkäsaaren talletusvarasto Bunkkerin ja naapurikorttelien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Alue sijaitsee Jätkäsaaressa, Länsiterminaalin välittömässä läheisyydessä, Tyynenmerenkadulla. Sataman vanha talletusvarasto Bunkkeri on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liikunta- ja kulttuurikäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa Bunkkeriin sijoitettavan myös opetustoiminnan tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäksi townhouse-korttelin rakentamisen Bunkkerin katolle. Kaava mahdollistaa koulun tai oppilaitoksen pihan rakentamisen Bunkkerin eteläpuolelle niin, että korotetun pihan kautta päästään bunkkerin toiseen kerrokseen esteettömästi. Sisäänkäynti asuntoihin voidaan järjestää Bunkkerin pohjoispuolelta omilla porrashuoneilla.

Opetusvirasto toteaa, että sataman välitön läheisyys ei puolla peruskoulun sijoittamista Bunkkeriin. Myös Helsingin Satama on ottanut saman kannan. Ympäristökeskus on todennut koulujen ja niiden pihojen olevan ns. herkkiä kohteita, joiden ympäristöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska lapset ovat tavallista herkempiä liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaitoille. Koulupihalle tulee löytää herkälle kohteelle soveltuvampi ja liikenteen päästöiltä suojaisempi sijainti kauempaa satama- ja katualueesta. Pihan sijoituksessa tulee huomioida myös vanhan kaatopaikka-alueen sijainti ja kunnostussuunnitelmat.

Opetuslautakunta on lausunnossaan 16.11.2011 todennut Bunkkerin soveltuvan toisen asteen koulutuksen käyttöön. 11.12.2012 opetuslautakunta on tarkentanut lausuntoaan todeten Bunkkerin soveltuvan hyvinvointialojen käyttöön. Tarve on 600 opiskelijapaikkaa. Bunkkerin sijainti on maantieteellisesti ja liikenteellisesti hyvä.

Sijoittamalla 2. asteen koulutustoimintaa Bunkkeriin saadaan myös kustannussäästöjä välituntipihan ja pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämisellä. Bunkkeriin suunniteltuun toisen asteen hyvinvointialojen koulutukseen liittyy oleellisesti asiakastoiminta. On luontevaa ohjata kaikki oppilaitoksen henkilöliikenne pääsisäänkäynnin kautta. Suora kulku ulkoa toiseen kerrokseen ei tässä ratkaisussa ole edes toivottava.

Bunkkeriin sijoittuvat myös alueen tulevien peruskoulujen liikuntatilat. Lisäksi rakennus tulee toimimaan myös Jätkäsaaren ulkopuolelta tulevien lasten uinti- ja liikunnan opetuksen käytössä. Tähän liittyvän tilausbussiliikenteen kulku tulee järjestää turvallisesti. Lapset eivät saa joutua ylittämään liikenneväyliä bussista poistuessaan tai siihen noustessaan. Bunkkerin liikuntatilojen sisäänkäynti tulee suunnitella siten, että edessä voi samanaikaisesti olla vähintään 3 tilausbussia.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

§ 183
Detaljplaneändring för tomten 30063/6, kvarteret 30120 och park-, gatu- och trafikområden i Munksnäs (nr 12363, Dragonvägen 19, Lognäsvägen 2, 4 och 6)

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 6 i kvarteret 30063, kvarteret 30120 och park-, gatu- och trafikområden i 30 stadsdelen (Munksnäs, Gamla Munksnäs, Näshöjden) enligt ritning nr 12363, daterad 17.11.2015 och ändrad 21.4.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
3	Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteineen, täydennetty 21.4.2016
4	Havainnekuva
5	Tehdyt muutokset
6	Tilastotiedot
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3

	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
	Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Sähköverkko Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Hakijat	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomten 30063/6 vid korsningen Dragonvägen/Hoplaksvägen är nu kvartersområde för kontorsbyggnader men ändras till kvartersområde för flervåningshus. Detaljplaneändringen skapar förutsättningar för att bygga nya hus i huvudsakligen sju våningar vid Hoplaksvägen, intill västra tomtgränsen. Bilplatserna förläggs främst under jord. Västra tomtgränsen flyttas och får ny sträckning i enlighet med trafikplanen.

Detaljplaneändringen skapar dessutom förutsättningar för kompletteringsbyggande på tomterna 30120/1, 2 och 3 vid Lognäsvägen. En del av parken fogas till tomterna. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus i åtta våningar på nya tomter som bildas. Parkeringen ordnas på tomterna, huvudsakligen i markplanet på gården.

Ett nytt rekreationsstråk planeras i norra delen av parkområdet mellan kvarteren 30120 och 30063. Stråket förbättrar förbindelsen mellan rekreationsområdet i Lillhoplax (västliga gröna axeln) och Munkshöjden.

Det nuvarande trafikområdet i detaljplaneområdet ändras till gatuområde.

Det blir ny våningsyta på sammanlagt 17 240 m² för bostäder och 400 m² för affärslokaler. Planeringsområdet får ca 400 nya boende.

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19, som äger tomten 30063/6, och Helsingfors och Ny-

lands sjukvårdsdistrikt (HNS), som äger tomten 30120/3 och arrenderar tomterna 30120/1 och 2. Detaljplaneändringen baserar sig på referensplaner som de sökande låtit utarbeta.

Inga anmärkningar framställdes.

Detaljplanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Detaljplanelösningen är i överensstämmelse med förslaget till ny generalplan.

Föredragandens motiveringar

Utgångspunkter och nuläge

Området vid södra delen av Hoplaksvägen är ett sammanhängande, i fråga om stadsbilden enhetligt område. Tomten vid Dragonvägen ansluter stadsbildsmässigt till bostadstomterna i området vid södra delen av Hoplaksvägen. Kvarteren med flervåningshus söder om ändringsområdet är huvudsakligen planerade på 1950-talet. På tomterna vid Dragonvägen 15 och 17, vilka gränsar till ändringsområdet, finns bostadshus i fem och sex våningar från början av 1990-talet. Tomten vid Dragonvägen är obebyggd frånsett två envåningsgarage vid södra gränsen. Där växer några medelstora lövträd, och folk har trampat upp stigar genom tomten från de omgivande tomterna, mot Hoplaksvägen.

Husen vid Lognäsvägen 2, 4 och 6 ansluter till helheten Näshöjden. Området är bebyggt i enlighet med 1960-talets arkitekturmål. Detaljplanen baserar sig på en ideologi med förorter som byggs ut i en skog. Till ideologin hör att separata punkt- och lamellhus uppförs fritt i terrängen och landskapet. På tomterna vid Lognäsvägen finns fyra punkthus i åtta våningar och ett lamellhus i fem våningar. Parkeringen sker huvudsakligen i markplanet på gården. En del av bilplatserna är förlagda till en separat garage- och värmecentralsbyggnad på tomten 2 och till garage i bostadshusen. Antalet bilplatser i kvarteret uppgår sammanlagt till 123.

Planeringsområdet omfattar också gatuområde, trafikområde för Hoplaksvägen och en liten parkremsa väster om Hoplaksvägen.

Väster om området löper Hoplaksvägen med sin livliga trafik, och i nordväst ligger korsningen Hoplaksvägen/Åboleden. Hoplaksvägen trafikeras av ca 37 000 fordon per dygn, en parallellgata till Hoplaksvägen av 1 100 och Lognäsvägen av ca 500.

Tomten vid Dragonvägen 19 ingår i en detaljplan från 2004. Den är där kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Byggrätten omfattar 12 000 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet 2,3. Byggnadsytan är avlång och finns på tomtdelen vid Hoplaksvägen. Det får byggas fem våningar i söder och sex i norr. Bilplatserna är huvudsakligen förlagda under jord. Tomten har inte blivit bebyggd i enlighet med detaljplanen.

Den gällande detaljplanen för tomterna vid Lognäsvägen 2–6, nr 5402, är från 1963. Tomterna är där kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten är bunden till byggnadsytorna på så sätt att de får bebyggas till 80 %. Exploateringstalen för tomterna blir ungefär 1,0–1,3 beräknade utifrån de kalkylmässiga byggnadsytorna. Husen får ha högst åtta våningar. Stora delar av tomterna är områden där trädbeståndet ska bevaras i naturligt skick. Även om det är angivet i detaljplanen att vissa delar av gårdsområdena ska bevaras och planteras har detta inte förverkligats helt och hållet, vilket beror på att behovet av bilplatser har ökat.

Parkområdet mellan kvarteret vid Dragonvägen och kvarteret vid Lognäsvägen ingår i två detaljplaner, av vilka den ena är från 1988 och den andra från 1960. Området är upptaget som park.

Den del av ett trafikområde som hör till ändringsområdet ingår i flera detaljplaner från 1960–1974.

Växelverkan under detaljplaneberedningen

De ställningstaganden, åsikter och utlåtanden som kom in under detaljplaneberedningen ingår i sammandrag i rapporten över växelverkan (bilaga), och genmälena ingår där i sin helhet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt (65 § i markanvändnings- och bygglagen)

Stadsplaneringsnämnden beslutade 17.11.2015 att detaljplaneförslaget skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 11.12–18.1.2016.

Anmärkningar

Inga anmärkningar framställdes mot detaljplaneförslaget.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadskontoret och miljöcentralen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) påpekar att ett område som är trafikområde för en landsväg i gällande detaljplaner är ändrat till gatuområde i detaljplaneförslaget. NTM-centralen anser ändringen vara motiverad.

NTM-centralen framhåller att bestämmelserna om bullerbekämpning och luftkvalitet i detaljplaneförslaget bör kompletteras med en bestämmelse om balkonginglasning i det västligaste nya huset vid Lognäsvägen.

I NTM-centralens utlåtande ingår dessutom följande: Att Näshöjden är planerat utifrån en ideologi med förorter som byggs ut i en skog och flervåningshusen där arkitekturmässigt är typiska betongelementhus från 1960-talet är ett värde i sig. Det framgår inte av detaljplaneförslaget varför skyddsmål inte ansetts vara behövliga för området och arkitekterna Aili och Niilo Pulkkas arkitektur. Enligt NTM-centralen bör förslaget kompletteras i fråga om detta.

De andra som gav utlåtande har ingenting att invända mot förslaget.

Helen Ab och byggnadstillsynsverket meddelade att de inte hade något att säga.

Det som tas upp i utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena till utlåtandena finns i rapporten över växelverkan.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget framgår närmare av en bilaga och av avsnittet "Suunnittelun vaiheet" i detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i den text som gäller kvarteret 30120 och i avsnitten "Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" och "Käsittelyvaiheet".

En bestämmelse om balkonginglasning har införts på detaljplanekartan. Dessutom har det gjorts korrigeringar av teknisk natur. Dessa framgår närmare av en bilaga och av avsnittet "Suunnittelun vaiheet" i detaljplanebeskrivningen.

Rapporten över växelverkan finns i en bilaga.

Närmare motivering

Detaljplanelösningen motiveras närmare i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

Kostnader för detaljplanelösningen

Det blir vissa kostnader för staden när detaljplanen genomförs. Kostnader på ca 220 000 euro exklusive moms hänför sig till en trafikomläggning vid Hoplaksvägen 19 och kostnader på ca 100 000 euro till nya rekreationsstråk i parkområdet. I beloppen ingår inte va-kostnader eller kostnader som uppstår när ledningar flyttas.

Slutkommentarer

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har infört de ovanstående små ändringarna i nämndens framställning. Ändringarna i detaljplaneförslaget är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Ändringarna har diskuterats med förvaltningarna i fråga, och de vars fördel berörs av ändringarna har hörts separat.

Förslaget till detaljplaneändring innebär att tomtvärdet stiger betydligt. Markpolitiska förhandlingar baserade på ett beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 har följaktligen förts med tomtägaren. Ett avtal bestående av ett markanvändningsavtal och ett föravtal som gäller saken utgör bilagematerial till detta detaljplaneärende. Det måste vara undertecknat för att detaljplaneförslaget ska kunna godkännas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
3	Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteineen, täydennetty 21.4.2016
4	Havainnekuva
5	Tehdyt muutokset
6	Tilastotiedot
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

1	Maankäyttösopimus ja esisopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-ordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6 Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpal-velut -kuntayhtymä	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Sähköverkko Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Hakijat	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-ordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 533

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen 17.11.2015 päivätyn ja 21.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12363 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.4.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_17

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 17.11.2015 päivättyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotusta nro 12363. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen 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.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen sisältö

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset uusien pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentamiselle Huopalahdentien varteen tontin länsireunaan. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Tontin länsirajaa siirretään ja uudelleen linjataan liikennesuunnitelman mukaiseksi.

Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle. Osa puistosta liitetään tontteihin. Uusille muodostettaville tonteille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääosin maantasossa pihalla.

Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen (Läntinen vihersormi) ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä 17 240 k-m2 ja liiketilaa 400 k-m2.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin 30063/6 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 omistajan sekä tonttien 30120/1 ja 2 vuokraajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijoiden teettämien viitesuunnitelmien pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavatyössä huomioon.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Huopalahdentien eteläosa on yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Rakuunantien tontti liittyy kaupunkikuvallisesti Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevat asuinkerrostalojen korttelit on pääosin suunniteltu 1950-luvulla. Suunnittelualueeseen rajautuvilla tonteilla osoitteissa Rakuunantie 15 ja 17 on 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Rakuunantien tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Tontilla kasvaa jonkin verran keskikokoisia lehtipuita ja tontin läpi on muodostunut polkuja ympäröiviltä tonteilta Huopalahdentien suuntaan.

Osoitteissa Luuvaniementie 2, 4 ja 6 sijaitsevat rakennukset liittyvät Niemenmäen aluekokonaisuuteen. Niemenmäen alue on rakentunut 1960-luvulla ajan arkkitehtuuritavoitteiden mukaisesti. Asemakaava perustuu metsälähiöideologiaan, jonka mukaisesti nappulamaiset piste- ja lamellitalot sijoittuvat maastoon ja maisemaan vapaasti. Luuvaniementien tonteilla sijaitsee neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja yksi viisikerroksinen lamellitalo. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkan suunnittelemia ja ne ovat valmistuneet vuosina 1968–1970 Helsingin Yliopistollisen Keskussairaalan työntekijöiden työsuhdeasunnoiksi. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun vaaleita betonielementtirakennuksia. Rakennusten väliin jäävät piha-alueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Pysäköinti on pääosin järjestetty maantasossa pihalla. Osa autopaikoista sijaitsee tontilla 2 olevassa erillisessä autotalli-lämpökeskusrakennuksessa sekä asuinrakennusten autotalleissa. Autopaikkoja on korttelissa yhteensä 123 kpl. Rakennuskokonaisuuteen kuuluu autotalli-lämpökeskusrakennuksen poistuneeseen lämmitysjärjestelmään liittyvä piippu.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi katualuetta, Huopalahdentien liikennealuetta sekä pieni kaistale puistoaluetta Huopalahdentien länsipuolella.

Alueen länsipuolella kulkee vilkasliikenteinen Huopalahdentie ja Luoteispuolella on Turunväylän risteysalue. Liikennemäärä Huopalahdentiellä on yhteensä noin 37 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä Huopalahdenkadun rinnakkaiskadulla on 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luuvaniementiellä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontilla osoitteessa Rakuunantie 19 on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m2, mikä vastaa tonttitehokkuutta e = 2,3. Pitkänomainen rakennusala on osoitettu Huopalahdentien puoleiseen tontin osaan. Kerrosluku on tontin eteläosassa viisi ja pohjoisosassa kuusi kerrosta. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut.

Luuvaniementie 2–6:ssa on voimassa asemakaava nro 5402 vuodelta 1963. Asemakaavassa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus on sidottu osoitettuihin rakennusaloihin. Rakennusaloista saa käyttää rakentamiseen 80 %. Tonttien laskennallisista rakennusaloista johdetut tonttitehokkuudet vastaavat likimäärin tonttitehokkuutta e = 1,0–1,3. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Tonteille on osoitettu laajat alueet, joilla puusto on säilytettävä luonnontilassa. Piha-alueiden säilytettävät

ja istutettavat alueet eivät ole toteutuneet kauttaaltaan asemakaavan mukaisina paikoitustarpeen kasvun johdosta.

Rakuunantien ja Luuvaniementien tonttien väliin jäävällä puistoalueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1988 ja 1960. Alue on kaavoissa osoitettu puistoksi.

Asemakaavan muutosalueelle kuuluvalla liikennealueen osuudella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1960–1974.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 17.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.12.–18.1.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa esitettiin, että nyt lausunnolla olevassa asemakaavassa on muutettu voimassa olevissa asemakaavoissa olevaa maantien liikennealuetta katualueeksi. Liikennealueen muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen mielestä perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosehdotuksessa esitettyjä meluntorjunta- ja ilmanlaatumääräyksiä tulee täydentää Luuvaniementien läntisimmän uudisrakennuksen osalta parvekkeen lasitusmääräyksellä.

Lisäksi todetaan Niemenmäen alueesta seuraavaa: Metsälähiöideologiaan perustuva lähiö, jonka kerrostalot ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun betonielementtirakennuksia, on sinänsä arvo. Asemakaavaehdotuksessa ei käy ilmi, miksi alueella ja arkkitehti Aili ja Niilo Pulkan arkkitehtuurilla ei ole katsottu olevan suojelutavoitteita. ELY-keskus katsoo, että ehdotusta tulee täydentää tältä osin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet". Kaavaselostusta on täydennetty korttelialuetta 30120 koskevan tekstin sekä "Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" ja "Käsittelyvaiheet" lukujen osalta.

Kaavakarttaan on lisätty parvekelasitusmääräys sekä tehty teknisluonteisia korjauksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksessa "Suunnittelun vaiheet".

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa. Hinnat eivät sisällä vesihuollon ja johtosiirtojen kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 56

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kiinteistökartta 87/676 493, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363 seuraavan lausunnon:

Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontit 30063/6 ja 30120/3 ovat yksityisomistuksessa. Tontin 30063/6 omistaa Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS).

Kaupunki omistaa kaava-alueen katu-, puisto- ja liikennelueet sekä asuintontit 30120/1 - 2, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (HUS) 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Muutoksessa on osoitettu asuntojen täydennysrakentamista Munkkiniemen ja Niemenmäen alueelle yhteensä 17 240 k-m². Pääosa uudesta asuinrakennusoikeudesta sijoittuu yksityisen omistamalle maalle.

Muutoksen mukaan yksityisen omistamasta rakentamattomasta toimistotontista 30063/6 (5 094 m²) sekä kaupungin omistamasta liikennealueen osasta (42 m²) muodostetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 30063/7 (AK). Tontille on muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m² sekä liiketilaa 400 k-m².

Niemenmäen puolella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelin 30120 tontteja on muutoksessa laajennettu puistoon ja kortteliin on osoitettu

kaksi uutta rakennusalaa, joihin kumpaankin on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 750 k-m².

Asuinkortteleiden väliin jäävälle puistoalueelle on osoitettu uusi virkistysreitti. Liikennealue sekä pieni kaistale puistoa muutetaan katualueeksi.

Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken.

Myös tonttien 30120/1 - 2 vuokrasopimuksia tullaan muuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Sekä aluejärjestelyt että muutokset vuokrasopimuksiin tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30063/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimussopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa asemakaavan muutoshakemuksesta nro 12363, 4.2.2016 mennessä.

Asemakaavan muutoksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkäyttöön ja mahdollistetaan pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentaminen Huopalahdentien varteen. Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle.

Luuvaniementien tonttien laajennus pienentää nykyistä viheraluetta noin 2150 m2. Lisäksi Huopalahdentien varressa nykyistä viheraluetta muutetaan katualueeksi 163 m2. Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa.

Rakennusvirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Rakennusvirasto 11.5.2015

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perus-

tehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue sijoittuu Munkkiniemessä pääosin Luuvaniementien, Huopalahdentien ja Rakuunantien sekä Tilkanniityn rajaamalle alueelle. Kyseisellä kohdalla Huopalahdentien varren osuus on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 30063/6 etelälaidassa sijaitsee vain kaksi matalaa autotallirakennusta. Kaava-alueen Luuvaniementien varrelle sijoittuvalla osuudella on neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntojen täydennysrakentamisen edistäminen Munkkiniemessä ja Niemenmäessä olemassa olevia asuinkerrostalojen kortteleita täydentämällä. Kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksella tavoitellaan ratkaisua, jossa Huopalahdentien varren rakentaminen jatkuu eheänä pohjoiseen ja Turunväylälle syntyy arkkitehtoninen pääte. Niemenmäen täydennysrakentamisessa uudisrakennukset pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakenteeseen alueen luonnetta kunnioittaen. Muutoksen tavoitteena on myös parantaa virkistysyhteyksiä Pikku Huopalahden ja Munkkivuoren välillä.

Suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta liittyy kahteen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Rakuunantien tontin naapurustossa, osoitteessa Rakuunantie 15 ja 17 sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Itse tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Kaupunkikuvallisesti tämä kortteli 30063 liittyy Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Tontin eteläpuolelta alkaa Huopalahdentietä reunustava ja sen molemmin puolin levittyvä, pääosin 1930-1950-luvulla rakennettujen kerrostalokortteleiden kokonaisuus. Kyseisellä alueella on löydettävissä Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaiset korttelimuodot. Munkkiniemen puistotieltä Ulvilantielle asti eli myös suunnittelualueen kohdalla Huopalahdentie itsessään edustaa Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaista katulinjausta. Edellä mainitut kokonaisuudet on alueina arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006).

Niemenmäen aluekokonaisuuteen kuuluvat Luuvaniementie 2, 4 ja 6 muodostavat neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuuden. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkka suunnittelemia ja valmistuneet vuosina 1968-1970 Helsingin Yliopi-

stollisen Keskussairaalan työntekijöiden asuintaloiksi. Rakennusten päädyt olivat alun perin Siporex-elementtipintaisia ja pidemmissä julkisivuissa vuorottelivat valkeaksi maalatut betoninauhat ja puusäleikköjen rytmittämät ikkunanauhat. Rakennuksissa on tehty 1980-luvulla korjauksia, joissa alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja rakennusosia on uusittu ja muutettu. Perushahmoltaan ja väritykseltään rakennukset ovat kuitenkin säilyneet. Eri tonteilla sijaitsevat rakennukset muodostavat eheän ja yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennusten väliin jäävät piha-alueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Edellä mainitussa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa myös näiden rakennusten muodostama kokonaisuus on arvotettu, ei yksittäisinä rakennuksina, vaan nimenomaan kokonaisuutena.

Kaupunginmuseo on 11.5.2015 antanut lausuntonsa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, johon liittyi myös viitesuunnitelmia. Lisäksi kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutokseen liittyviin kaupungin hallintokuntien välisiin neuvotteluihin. Näissä yhteyksissä kaupunginmuseo on pitänyt suunnittelualueen täydennysrakentamista mahdollisena, kunhan asemakaavalla asetetaan uusien rakennusten sijoittelulle ja ilmeelle riittävät reunaehdot. Korttelin 30063 osalla Huopalahdentien varren nykyisen, asemakaavahistoriallisesti merkittävän ja arkkitehtuuriltaan melko yhtenäisen rakennetun kokonaisuuden tulee olla suunnittelua ohjaava teema. Kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä myös sitä, ettei uutta asemakaavaa tehdä vain esillä olleen viitesuunnitelman mukaiselle ratkaisulle ja lukita uudisrakennusten kattomuotoa viitesuunnitelman mukaiseksi määräämällä kaavassa tarkoin sen mukaiset kattokorot rakennuksille. Tulevan asemakaavan tulee antaa mahdollisuus suunnitella ja täsmentää rakennusten ulkoasua myös varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa. Luuvaniementie 2-6:n kokonaisuuden osalla kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että uudirakennukset noudattaisivat olemassa olevien rakennusten vähäeleistä ja hillittyä arkkitehtuuria. Myös pihoja ja ympäristöä koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta alkuperäisen asemakaavan tavoitteet rakennusten ja luonnon välisestä yhteydestä pihojen luonnontilaisen puuston välityksellä metsäiseen ympäristöön saataisiin jatkossa paremmin toteutumaan. Olemassa oleville rakennuksille ei kaupunginmuseo ole esittänyt varsinaisia suojelumerkintöjä ja –määräyksiä, vain olemassa olevien rakennusten mukaisia rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Tällä on pyritty ohjaamaan omistajia Niemenmäen alueeseen kuuluvan 1960- luvun arkkitehtuuria ja kaavallisia periaatteita edustavan rakennuskokonaisuuden säilyttämiseen.

Esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä oleva, voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi määritelty tontti 30063/7 esi-

tetään muutettavaksi Asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille on merkitty rakennusalat kahdelle 7–9-kerroksiselle asuinrakennukselle, siten että korkein rakennusmassa sijoittuisi tontin pohjoispäähän Turunväylän päätteeksi. Olemassa olevat autotallit purettaisiin. Uudisrakennusten sovittamiseksi Huopalahdentien varren rakennettuun kokonaisuuteen on esitetty määräyksiä, joiden mukaan Rakuunantien varren uudisrakennuksen räystäslinja tulee sovittaa sen eteläpuolella olevan rakennuksen räystäslinjan kanssa. Uudisrakennusten julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä ja paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja. Rakennusten räystäslinjalle ei ole määrätty korkoja.

Niemenmäen puoleista asuinkerrostalojen korttelialuetta on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle ja kortteliin on merkitty kaksi uutta rakennusalaa kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille. Tontilla 30120/2 olemassa oleva lämpökeskus/autokatos on mahdollista korvata uudella kaksitasoisella autosuojarakennuksella. Asuinkortteleiden väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan esitetään uutta virkistysreittiä. Olemassa oleville asuintaloille on määritelty melko tarkkaan nykyisen mukaiset rakennusalat, noin 1,5 % nykytilannetta suuremmat rakennusoikeudet ja julkisivulinjan ja räystään leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat. Uudisrakennuksille on esitetty määräystä, jonka mukaan niiden julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia paikalla muurattuja, slammattuja tai rapattuja. Myös niiden suurin sallittu kerrosluku on sovitettu olemassa olevaan kokonaisuuteen. Tonteille, niiden puiston puoleisille vyöhykkeille on esitetty määräys, jonka mukaan alue tulee istuttaa puin ja pensain. Kaikkia kaava-alueen asuinkerrostalojen korttelialueita koskisi myös määräys, jonka mukaan rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään sopeutua ympäristöönsä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämät tavoitteet niin kaava-alueen Rakuunantien kuin Luuvaniementien korttelikokonaisuuden uudisrakentamisen sopeuttamiseksi olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kaupunkitiloihin on riittävällä tavalla otettu huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Munkkiniemen korttelin 30063 tonttia 6 ja korttelia 30120 ja niihin liittyviä puisto-, katu- ja liikennealueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.5.2015

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 6

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon Munkkiniemen Rakuunantie 19 ja Luuvaniementien 2, 4 ja 6 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Kari Virtanen

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 12.01.2016 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.11.2015 § 342

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv 0740_17, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6, karttaruutu 676492-94

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 17.11.2015 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 hyväksymistä

- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot

- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 19.08.2015 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli nimettömästä viheralueesta Niemenmäessä ja päätti esittää sille asemakaavaan nimeä

Niemenmäenpuisto–Näshöjdsparken

Perustelu: Liitynnäinen; Niemenmäen osa-alueen mukaan. Nimi on ollut aiemmin epävirallisessa käytössä.

Tiedoksi valmistelijalle.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

§ 184
Detaljplaneändring för kvarteret 30127 och parkområde i Munksnäs (nr 12383, Labbackavägen 1, Pohjolahuset)

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret 30127 och parkområde i 30 stadsdelen (Munksnäs, Munkshöjden) enligt ritning nr 12383, daterad 8.12.2015 och ändrad 10.5.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva, 18.11.2015
4	Tilastotiedot, 10.5.2016
5	Tehdyt muutokset
6	Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja 10.5.2016
7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3

	Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6 Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Säteilyturvakeskus	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Hakija	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen (detaljplanelösningen) gäller den tomt där Pohjolahuset finns och intilliggande parkområde. Området ligger i Munksnäs, nordost om korsningen Labbackavägen/Hoplaksvägen.

Detaljplanelösningen gör det möjligt att delvis riva Pohjolahuset och bygga nya bostadshus på tomten. De mest värdefulla delarna av den kulturhistoriskt viktiga byggnadshelheten skyddas, närmare bestämt A-tornet inklusive fundamentet och den byggnad som inrymmer en boktryckerilokal. De viktigaste gårdsplanerna skyddas också. De lägre byggnadsdelarna och B-tornet rivs. Det byggs sju nya flervåningshus av punkthustyp i åtta–sexton våningar och vid Hoplaksvägen två lamellhus i fyra våningar som sammanbinder punkthus. Tack vare att husen vid Hoplaksvägen hänger ihop skyddas de inre delarna av kvarteret mot trafikbuller. Detaljplanebestämmelserna syftar till att den nya bostads- och arbetsplatshelhet som bildas genom nybyggandet ska fungera och att genomförandet ska ske på ett högklassigt sätt.

De delar av byggnaden som bevaras (20 700 m² vy) får användas för många olika ändamål. Det nya som byggs är bostadshus (42 070 m² vy). På tomten finns också stora källarvåningar, och där får

finnas 4 500 m² vy för ändamål som hänför sig till huvudändamålet. Denna våningsyta ingår inte i den som är angiven på detaljplanekartan. Alla bilplatser och bostadskomplement, såsom förråd och gemensamma lokaler, förläggs till källarvåningarna. En andel på 2 000 m² av våningsytan för tomten får användas för butiksändamål, och högst 800 m² av denna andel får användas för dagligvaruhandel. Att minst 600 m² vy för affärsändamål byggs vid gatorna är ett krav. Våningsyta på 1 300 m² för ett daghem eller något annat som behövs inom socialväsendet får förläggas till gårdsdäcksnivån. Tomten har nu en yta på ca 3 ha, men 314 m² av parkområdet Malmåkern strax intill fogas till den.

Byggrätten för tomten omfattar sammanlagt 69 400 m² vy, och exploateringstalet blir 2,26. Byggandet leder till att tomten får ca 900 nya boende.

Kvarteret är i privat ägo. Detaljplanelösningen baserar sig på en ansökan, och innehållet i lösningen har förhandlats fram med den sökande.

Stadsplaneringsnämnden har föreslagit att detaljplaneförslaget ska godkännas. Förslaget har varit offentligt framlagt, och utlåtanden om det har getts och en anmärkning om det framställts. Till det som tas upp hör att plats är reserverad för en snabbspårväg, att exakta krav på ljudisolering bör finnas på detaljplanekartan, att luftkvaliteten bör beaktas, att ledningsgränder bör införas och att vattenledningar bör få förläggas till intilliggande tomter. Detaljplaneförslaget har ändrats utifrån önskemålen, och ändringarna beskrivs ingående i en bilaga och i avsnitt 7 (Suunnittelun vaiheet) i detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås. Generalplanen gör motorvägsdominerade miljöer urbana, främjar kompletteringsbyggande och resulterar i att nya bostäder byggs på ett högklassigt sätt.

Detaljplanelösningen är i överensstämmelse med förslaget till ny generalplan.

Utgångspunkter och nuläge

Pohjolatomten och -fastigheten ägs av Pohj Landlord (Finland) LLC, c/o W.P. Carey Inc. Fastighetsägaren representerades av SRV Yhtiöt Oyj när detaljplanen utarbetades.

Området är i den gällande detaljplanen från 1979 kvartersområde för kontorsbyggnader och har där byggrätt för sammanlagt 41 430 m² vy.

Den högsta nuvarande byggnadsdelen är i elva våningar. Det finns lokaler i fyra våningar under jord. Byggnadshelheten har en total våningsyta på ca 95 000 m². På tomten finns ca 700 bilplatser. Parkområdet ingår i en detaljplan från 1986.

Tomten med Pohjolahuset nordost om korsningen Hoplaksvägen/Labbackavägen begränsas av gatu- och parkområden. Området är bebyggt i enlighet med 1960-talets bilstadsideal och är beläget något åtskilt från den övriga stadsstrukturen. Väster om Hoplaksvägen ligger Munkshöjdens bostadsområde från 1950-talet och Munkshöjdens köpcentrum, dit servicen i området är koncentrerad. Söder om Labbackavägen ligger Näshöjdens bostadsområde från 1960-talet. Näshöjden är en av de förorter som byggts ut i en skog. Öster om parken Malmåkern ligger området Guldkanten, som är mycket enhetligt och där husen en gång inrymde tjänstebostäder för anställda på Försäkringsbolaget Pohjola. Malmåkern är ett öppet landskap som korsas av en kraftledning. Parken hör till den västliga gröna axeln. I Tali idrottspark i närheten finns ett stort och mångsidigt utbud av rekreations- och idrottsmöjligheter.

En detaljplan inriktad på skydd har utarbetats för det kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla området Guldkanten strax intill, men detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft. Det finns inga skyddade naturminnesmärken i området, inte heller växt- eller djurarter som ska skyddas.

Labbackavägen och Hoplaksvägen är livligt trafikerade och gör att området är utsatt för miljöstörningar i form av buller och luftföroreningar.

Växelverkan under detaljplaneberedningen

De ställningstaganden, de åsikter, den anmärkning och de utlåtanden som kom in under detaljplaneberedningen ingår i sammandrag i rapporten över växelverkan (bilaga), och genmälena ingår där i sin helhet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt (65 § i markanvändnings- och bygglagen)

Stadsplaneringsnämnden beslutade 15.12.2015 att detaljplaneförslaget, som är daterat 8.12.2015, skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 29.1–29.2.2016.

Anmärkning

En anmärkning framställdes om detaljplaneförslaget. Enligt anmärkningen är detaljplaneändringen mycket välkommen i Munksnejden.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Strålsäkerhetscentralen (STUK), direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar att detaljplanebeteckningen för det skyddade gårdsområdet bör införas bland bestämmelserna på detaljplanekartan och att riktvärdena för ljudnivån i områdena för utevistelse bör beskrivas närmare på kartan. Bara vinterträdgårdar, inte balkonger, bör tillåtas när det gäller fasaderna i flervåningshusen nära Hoplaksvägen. Det bör ses till att alla bostäder kan vädras på en sida där riktvärdena för buller i gårdsområdet inte överskrids. Bostäder får inte förläggas till första våningen i hus vid Hoplaksvägen. Daghemmet bör ha ett sådant läge att riktvärdena för luftkvaliteten underskrids med bred marginal.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) föreslår preciseringar i detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna vad vatten- och avloppsnätet beträffar. Räddningsnämnden tar upp behovet av en räddningsväg för eventuella tvåvåningsbostäder. Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) kräver att det görs klart att en snabbspårväg och andra trafikformer får plats inom gatuområdet för Hoplaksvägen.

De andra som gav utlåtande har ingenting att invända mot detaljplaneförslaget.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

Det som nämns i anmärkningen och utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena finns i rapporten över växelverkan.

De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget framgår närmare av en bilaga och av avsnitt 7 (Suunnittelun vaiheet) i detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaser och ändringar föranledda av utlåtanden.

Utlåtandena och rapporten över växelverkan finns i bilagor.

Närmare motivering

Detaljplanelösningen motiveras närmare i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

Kostnader för detaljplanelösningen

Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs i kvarteret, som har beteckningen C. De kostnader för allmänna områden som uppstår när projektet genomförs ingår i kostnaderna för projektet.

Det har planerats att den befintliga tunneln i VP-området inom detaljplaneområdet ska ändras. Ändringen, till vilken det bl.a. hör att ledningar måste flyttas, beräknas orsaka kostnader på 1 280 000 euro exklusive moms. Vilken andel av kostnaderna som hänför sig till projektet och vilken andel som ska betalas av staden förhandlas fram separat.

Enligt en egen beräkning orsakas byggnadskontoret kostnader på ca 600 000 euro genom de ändringar som gäller Labbackavägen och Malmåkern. Kostnadskalkylen preciseras eventuellt efter att kostnadsfördelningen förhandlats fram.

Slutkommentarer

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har infört de ovanstående små ändringarna i nämndens framställning. Ändringarna i detaljplaneförslaget är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Ändringarna har diskuterats med förvaltningarna i fråga, och de vars fördel berörs av ändringarna har hörts separat.

Förslaget till detaljplaneändring innebär att tomtvärdet stiger betydligt. Markpolitiska förhandlingar baserade på ett beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 har följaktligen förts med tomtägaren. Ett avtal bestående av ett markanvändningsavtal och ett föravtal som gäller saken utgör bilagematerial till detta detaljplaneärende. Det måste vara undertecknat för att detaljplaneförslaget ska kunna godkännas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva, 18.11.2015
4	Tilastotiedot, 10.5.2016
5	Tehdyt muutokset
6	Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja

		10.5.2016
	7	Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

1	Maankäyttösopimus ja esisopimus Pohj Landlord

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6 Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Säteilyturvakeskus	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Hakija	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta

Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 532

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12383 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 165

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavaehdotuksen nro 12383 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville

- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp 2 asian Vp 2 jälkeen.

15.12.2015 Ehdotuksen mukaan

08.12.2015 Pöydälle

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

20.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 15.03.2016 § 38

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Munkkivuoren (30. ko) Lapinmäentie 1:n, ns. Pohjola -talon asemakaavan muutoksesta nro 12383:

Asemakaavassa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, ettei kaksikerroksisia asuntoja sijoiteta alueelle kaavoitettujen korkeimpien rakennusten (yli 8 krs.) ylimpiin osiin.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 84

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lapinmäentie 1

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12383 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalueen tontin omistaa Pohj Landlord (Finland) LLC. Kaupunki omistaa puistoalueet.

Kaavoitustyö on käynnistynyt tontinomistajan hakemuksesta ja asemakaavan muutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Muutos perustuu järjestetyn arkkitehtikutsukilpailun voittaneeseen suunnitelmaan ja siitä edelleen kehiteltyyn suunnitteluratkaisuun.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta ja pihasta suojellaan.

Muutoksessa nykyinen toimistorakennusten korttelialueen tontti 30127/2 (ALT) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeseen kuuluvaksi (C). Merkintä sallii sekä asumista että liike-, toimisto- ja toimitiloja. Tontista sekä puistoalueen osista muodostetaan kahdeksan erillistä tonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 69 400 k-m². Rakennusoikeudesta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 41 600 k-m², liike-, toimisto-, toimitilaa 26 500 k-m² ja sosiaalitoimen ja terveydenhuoltotilaa 1 300 k-m².

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja tontinomistajan kesken.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30127/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 23.02.2016 § 14

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antaa seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä ja tontin lisärakentamista tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin rakennuksesta rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit Mustonen Oy, 2013). Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuodenvaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista asuinkerrostaloa. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta.

Pohjolan entinen pääkonttori valmistui Lapinmäentielle vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektiarkkitehtina toimi Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi

kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin vuonna 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuuttila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan (B-torni) alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liittymän Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet, ensimmäisen rakennusvaiheen kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty kaavassa suojelumerkinnällä sr-1 tarkoin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Asemakaavaehdotuksessa myös piha-alue A-tornin edustalla on merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnät ovat kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan hyvin kattavat. Oleellista onkin jatkosuunnittelussa se, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaehdotuksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötapojen kanssa. A-tornin käyttötarkoituksista on kaavalla kielletty hotelli- ja palveluasuminen. Lisäksi uusi asuinrakentaminen tulee väistämättä muuttamaan A-tornin dominanssia ympäristössään.

Kaupunginmuseon edustaja on ollut mukana asemakaavatyössä rakennussuojelun osalta ja museota on kuultu kattavasti kaavatyön yhteydessä. Museon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 23.02.2016 § 83

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Asemakaavan muutos tiivistää huomattavasti alueen kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan muutosalueella VP-alueelle on suunniteltu muutoksia olemassa olevaan ja kiinteistöön kuuluvaan siltaan (alikulkuun), joka toimii kiinteistön tonttiliittymänä. Sillan muutoksesta tarvittavine johtosiirtoineen aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 1 280 000 euroa. Sillan muutoksesta aiheutuvien kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Nykyisen tonttiliittymänä toimivan ja kiinteistöön kuuluvan sillan purkutyö tulee osoittaa kiinteistön vastuulle. Kangaspellon puistoon rakennettavien pelastusreittien ja -paikkojen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta vastaa kustannuksellaan kiinteistö. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Lapinmäentien katumuutoksista ja Kangaspellon puiston muutoksista aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia arviolta noin 600 000 euroa. Kustannusarvio saattaa tarkentua kun neuvottelut kustannusjaosta on käyty.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12383 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 69

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ympäristökeskuksen kannanotoissa ja kaavayhteistyössä esiin nostamat teemat ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä liikenteen haittoihin liittyen. On hyvä, että kaavaehdotuksesta päädytty pyytämään lausunto Säteilyturvakeskukselta, Kangaspellon puistoalueen kulkevan voimajohdon vuoksi.

Tontin länsireuna on parvekkeiden sijoittamiselle ja asuntojen avautumiselle ilmansuunnallisesti otollinen, mutta liikenteen haittojen vuoksi haasteellinen. Tornien syvärunkoisuuden vuoksi asuntoja ei voida avata sekä länsi- että itäsuuntaan. Huopalahdentien ja Lapinmäentien liikenteestä asumiselle aiheutuvat haitat on kuitenkin kyetty ratkaisemaan tyydyttävällä tavalla. Kaavahankkeen aikana on positiivisella tavalla haettu uudenlaisia ratkaisuja haittojen torjumiseksi. Hankkeen toimesta on esitetty parvekeratkaisu, jolla parvekkeiden äänitaso ja ilmanlaatu saadaan asumisen kannalta hyväksyttävälle tasolle. Kaavamääräyksen mukaan tällainen melutason ohjearvot alittava parveke tai viherhuone tulee olla jokaisessa asunnossa. Parvekeratkaisu suojaa sen taakse jääviä asuinhuoneita melulta. Torniratkaisusta johtuen iso osa asunnoista avautuu vain voimakkaan melun suuntaan. Tämän vuoksi kaavan sallimat ns. pistäytymisparvekkeet olisi suositeltavaa lasittaa tavanomaisilla avattavilla laseilla etenkin Huopalahdentietä lähinnä sijaitsevissa torneissa.

Kaavamuutos säilyttää ison osan rakennuskokonaisuudesta ja mahdollistaa monia eri käyttötarkoituksia. Säilyvien rakennusosien osalta tulee varmistaa, ettei rakenteista aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyyshaittaa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 23.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Osoitteessa Lapinmäentie 1 olevalle vakuutusyhtiö Pohjolan entisen pääkonttorin tontille on valmisteilla asemakaavan muutos. Rakennuksen kaupunkikuvassa näkyvin osa ns. A-torni suojellaan, samoin tontin aukiomaiset tilat Lapinmäentien ja Huopalahdentien kulmauksessa sekä pääsisäänkäynnissä. Tontille on suunnitteilla mm. seitsemän uutta tornimaista asuinkerrostaloa. Uutta asuntorakentamista tontille on tulossa yhteensä noin 45 000 kam2 ja asukkaita arviolta 900.

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja edelleen kehittyvän suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaavan muutosehdotus loppuvuodesta 2015.

Kohteena oleva alue sijoittuu perusopetusalueelle A3 LÄNSI-POHJOINEN, läntiseen suurpiiriin, Haagan peruskoulun, Munkkivuoren ala-asteen koulun ja Pikku-Huopalahden ala-asteen koulun oppilaaksiotto-alueiden yhtymäkohtaan.

Vuonna 2014 opetusvirasto on antanut lausunnon Pikku-Huopalahden pohjoisosaan Mannerheimintien ja Vihdintie kulmaukseen valmistelussa olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Tuolloin opetusvirasto totesi että kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella.

Nyt opetusvirasto toteaa, että Pohjolan alueen kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella tarkastellen yhdessä lähimpiä ala-asteen oppilaaksiottoalueita.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Munkkivuoren (30.ko), korttelin 30127 tontti 2 asemakaavan muutoksesta 5.6.2015 mennessä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Tontin länsireunan asuinrakennusten tarvitsema pelastustie sijoitetaan Kangaspellon puistoalueelle. Hanke vastaa tarvittavien pelastusteiden ja muiden yleisten alueiden muutosten suunnittelusta ja rakentamisesta. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6.2.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.5.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.4.2015

Kaupunginmuseo on tutustunut osoitteessa Lapinmäentie 1 sijaitsevaa entistä Pohjola Oy:n pääkonttoria koskevaan asemakaavan muutosluonnokseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä kaavassa tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin Arkkitehdit Mustonen Oy:llä rakennuksen rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit mustonen oy, 2013).

Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden vaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin ark-

kitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista rakennusta. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta (uusin suunnitelma päivätty 5.5.2015). Suunnitelmassa tontille sijoitetaan seitsemän uutta asuinkerrostaloa ja tontin länsipuolelle, Huopalahdentien varteen lisäksi kaksi matalampaa rakennusosaa tornien väliin. Tornien suunnitellut korkeudet ovat kaksi 8-kerroksista, yksi 9-kerroksinen, 13-, 14- ja 16-kerroksiset. Pohjolan A-torni on 11-kerroksinen. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arviolta noin 43000–44000 k-m2. Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään uusi käyttötarkoitus, on noin 25 000 k-m2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=2,4.

Pohjolan talo valmistui vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektia veti arkkitehti Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuuttila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liittymän Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutosluonnoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty sr-1-suojelumerkinnällä ja kattavin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Arvokkaiksi sisätiloiksi on määritelty 1. kerroksen pääsisäänkäyntiaula ja keskushalli, hissitornit graniittiverhouksineen ja kaideseinien profilointeineen, kaksoispalkkirakenteet, toimistotilojen sekundääripalkkirakenteet, valokatteinen sisäkäytävä ja nk. seurusteluaula kolmikupuisine kattoikkunoineen, entinen henkilökunnan ruokasali puistoon avautuvine lasiseinineen ja sisäkattorakenteineen, suuri auditorio, entinen kirjapainosali kattoikkuna- ja palkkirakenteineen sekä osin maanalaisen 01 kerroksen henkilökunnan si-

säänkäyntiaula portaineen, poislukien myöhemmin rakennetut neuvottelutilat. Arvokas sisätila on myös edustuskerroksen (10 krs.) saunaosasto. Vähintään yhdessä A-tornin kerroksessa tulee säilyttää alkuperäiset tilaa jakavat väliseinät ja avoimuus tornin korkeaan keskustilaan. Asemakaavaluonnoksessa on myös piha-alue A-tornin edustalla merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnät ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin kattavat, mutta oleellista on, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaluonnoksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötapojen kanssa.

12.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

§ 185
Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Behandling

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige behandla detta ärende som sammanträdets sista ärende.

Ordföranden föreslog följande handläggningsordning:

Först medges diskussion i ärendet. Eventuella ändringsförslag och förslag till hemställningsklämmar ska framställas och understödjas under diskussionen. När diskussionen har förklarats avslutad, bordläggs ärendet till stadsfullmäktiges följande sammanträde, då omröstningarna förrättas.

Handläggningsordningen godkändes.

Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och meddelade att handläggningen av ärendet fortsätter 22.6.2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, planerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, planerare, telefon: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, planeringsingenjör, telefon: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, telefon: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna följande bostadspolitiska och markpolitiska huvudmål och delmål i Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet) 2016:

HUVUDMÅL I MARKANVÄNDNING

Principen för markanvändningen är en tät samhällsstruktur med goda kollektivtrafikförbindelser. Förutsättningarna för bostadsproduktionen säkerställs genom aktiv mark- och tomtpolitik och genom att se till att detaljplanereserven för bostadsproduktionen är på en tillräckligt hög nivå.

Delmål 1 Markpolitik

Genom markpolitiken säkras det att utbudet av bostadstomter svarar mot efterfrågan och att samhällsstrukturen är sammanhängande.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsbyggande till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom markinlösen och förköpsrätt.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

Delmål 2 Reservering och överlåtelse av tomter

Staden överlåter årligen tomter på sammanlagt minst 380 000 m² våningsyta för bostadsproduktion.

Tomtöverlåtelserna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelseformerna inom bostadsproduktionen.

Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet.

Staden förutsätter av de överlåtna flervåningshustomterna att kravet om klass C i energieffektivitet, som förutsätts för att få bygglov, tydligt uppfylls och underskrider E-talet 120 kWh/m² om året.

Delmål 3 Översiktsplanering

År 2016 föreläggs stadsfullmäktige den nya generalplanen. Den nya generalplanen ska göra det möjligt att upprätthålla en tillräckligt stor de-

taljplanereserv och att uppnå det årliga detaljplanemålet för att staden ska kunna uppnå bostadsproduktionsmålet i enlighet med programmet.

Helsingfors förbinder sig till avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalet) och förutsätter detsamma av alla parter (staten och de övriga kommunerna i Helsingforsregionen).

Delmål 4 Detaljplanering och detaljplanereserv

Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 600 000 m² våningsyta.

Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och bidra till förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara. För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.

Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer.

HUVUDMÅL II BOSTADSPRODUKTION

Bostadsproduktionen svarar mot stadens tillväxtbehov och produktionens målnivå är hög. Inom bostadsproduktionen säkerställs det att upplåtelse- och finansieringsfördelningen mellan bostadsformer är mångsidig och att bostadsstorlekarna motsvarar behovet och efterfrågan. Segregation mellan bostadsområdena förebyggs genom tväradministrativa åtgärder.

Delmål 5 Bostadsproduktionens omfattning

I Helsingfors byggs det årligen minst 6 000 bostäder genom nyproduktion och ändring av användningsändamål. Förutsättningar skapas för att kunna höja bostadsproduktionen till 7 000 bostäder årligen före år 2019.

Delmål 6 Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformerna för de målsatta 6 000 nya bostäderna är följande:

- 25 procents andel Ara-hyresbostäder (1 500 bostäder, varav 300 student- och 100 ungdomsbostäder)
- 30 procents andel bostäder av mellanformstyp (1 800 bostäder)

– 45 procents andel oreglerade hyres- och ägarbostäder (2 700 bostäder)

Om utfallet av den årliga andelen bostäder av mellanformstyp är 30 % eller högre, höjs målet för följande år automatiskt till 35 % och andelen oreglerade bostäder sjunker till 40 %.

Staten förutsätts förbinda sig till att följa fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer på sin egen mark och på den mark staten överlåter. Staden styr genomförandet av fördelningen av upplåtelseformer på mark i privat ägo genom markanvändningsavtal.

Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- eller markanvändningsavtalsfasen i samarbete mellan förvaltningarna. Balansen mellan de olika formerna i områdena beaktas vid beslutet. Man strävar att undvika ensidighet i bostadsområdena. Ändringarna i bostadsbeståndet beaktas i helhetsgranskningen.

Delmål 7 Stadens egen bostadsproduktion

Stadens eget bostadsproduktionsmål är att årligen bygga 1 500 bostäder.

Målet är att bygga 750 Ara-hyresbostäder (50 % av produktionen) och 750 bostäder av mellanformstyp, dvs. hitas-, bostadsrätts- eller delägarbostäder.

Oreglerade bostäder byggs bara i syfte att säkerställa en balanserad struktur i områdena.

Förutsättningarna för stadens egen produktion tryggas genom samarbete mellan förvaltningarna.

Delmål 8 Fördelningen av bostadstyper inom bostadsproduktionen styrs

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder, produktionskvaliteten och bostädernas modifierbarhet tryggas inom ägarbostadsproduktionen.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs hitasbostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Nämnden kan av motiverade

skäl avvika från gränsen i de områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt.

Fördelningen av bostadstyper styrs främst med villkoren för tomtöverlåtelse. På statens mark och på mark i privat ägo kan styrning med detaljplanebestämmelser tillämpas i fråga om oreglerad produktion av ägarbostäder.

HUVUDMÅL III BOSTADSOMRÅDEN

De olika stadsdelarna utvecklas som lockande bostadsområden och bildar ett funktionellt sammanhängande Helsingfors. De nya områdena blir personliga stadsdelar med en mångsidig invånarstruktur. Kompletteringsbyggandet främjar livskraften och trivseln i de befintliga områdena.

Delmål 9 Livskraftiga bostadsområden

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena.

De viktigaste områdesbyggobjekten under de kommande åren är Västra hamnen, Fiskehamnen, Böle, Kronbergsstranden, Kungseken och Hongasmossa. Med tanke på den framtida bostadsproduktionen främjas planeringen i områdena Malms flygplats, Björkholmen och Östersundom. Dessa områden utgör ca 60 procent av hela bostadsproduktionen.

Sammanlagt 40 procent av bostadsbyggandet är kompletteringsbyggande. Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och stimulansåtgärderna utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bl.a. i samarbete med staten.

För att uppnå bostadsproduktionsmålet ska staden se till att detaljplanereserven är på en tillräckligt hög nivå för de olika delarna av staden och säkerställa byggförutsättningarna på tomterna. Detaljplaneringen av områdena för kompletteringsbyggande planeras mer systematiskt än i nuläget.

Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande.

Byggandet av bilfria bostadsobjekt och objekt med få bilplatser fortsätter särskilt i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser. Staden strävar efter effektiv och förmånlig parkering genom centraliserade parkerings-

platser och dubbelutnyttjande parkering och genom att anlägga parkeringsplatser i faser.

HUVUDMÅL IV BOSTADSBESTÅND

Det tas hand om att bostadsbeståndet är i gott skick och energieffektiviteten främjas inom bostadsbyggandet och i det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsbyggandet utvecklas genom att stöda byggande av olika hustyper, egen byggentreprenad och genomförande av olika boendekoncept. Bostädernas lämplighet för livscykelboende främjas, likaså montering av hissar i gamla hus.

Delmål 10 Bostadsbeståndet och bostadsbyggandet utvecklas

Staden fortsätter utveckla olika boendeformer i flervåningshus genom att öka återanvändningen av det gamla byggnadsbeståndet, vindsbyggandet och byggandet av nya våningar. Dessutom görs det möjligt att bygga hus med blandade besittningsformer och hybridhus.

Staden främjar med sina åtgärder monteringen av hissar i gamla hus.

Självbyggeri, egen byggentreprenad, byggande av urbana småhus och gruppbyggande främjas.

Likaså främjas användningen av förnybara byggmaterial och byggmaterial och produktionssätt som så lite som möjligt belastar miljön. Dessutom görs det möjligt att ta i bruk fastighetsspecifika energikällor.

Delmål 11 Stadens eget bostadsbestånd

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I stadens bostadsbestånd främjas nya boendelösningar och invånarorienterade bostadskoncept.

I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden.

Inom ombyggnaden av bostadsbeståndet syftar man till att uppnå energiklass D. Den specifika energiförbrukningen minskas årligen med 2 %.

Besittningen av stadens egen bostadsegendom fortsätter att utvecklas. Utvecklingen av Helsingfors stads bostäder Ab:s förvaltning fortsätter.

HUVUDMÅL V INVÅNARSTRUKTUR

Möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i huvudstaden säkerställs. I boendeplaneringen fästs särskild uppmärksamhet vid boendemöjligheterna för ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden,

barnfamiljer, seniorer och invånare i specialgrupper och vid det ökade antalet stadsbor med invandrarbakgrund och små hushåll.

Delmål 12 Mångsidig invånarstruktur

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs.

Utbudet av hyresbostäder till rimliga priser för unga invånare som kommer ut på bostadsmarknaden och ensamboende ökas.

För seniorer byggs bostadsalternativ inom alla upplåtelse- och finansieringsformer. Tillgängliga bostadsalternativ ökas i kompletteringsbyggområdena.

Boenderådgivningen och informeringen om de olika bostadsalternativen vidareutvecklas i syfte att stöda boendet för befolkningen med främmande modersmål.

Det tas hand om en tillräcklig bostadsproduktion för seniorer, utvecklingsstörda, klienter inom missbrukarrehabilitering och psykiatrisk rehabilitering och bostadslösa.

Föredragandens motiveringar

I genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning dras riktlinjerna för stadens bostadspolitik upp. I programmet sätts upp mål för planläggning, överlåtelse av bostadstomter och stadens egen bostadsproduktion och för hur stadens bostadsegendom ska användas och skötas. Dessutom innehåller BM-programmet kvalitativa mål, bl.a. i fråga om utveckling av bostadsbyggandet.

Förslaget till BM-program 2016 utgör bilaga 1. Programmet innehåller de huvudmål och delmål för programperioden som anges i beslutsförslaget och motiveringarna till dessa. Stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning har utarbetat programmet i samarbete med BM-programsekretariatet som består av representanter för de viktigaste förvaltningarna.

Det föregående genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning, Hemstaden Helsingfors 2012, godkändes av stadsfullmäktige 12.9.2012. BM-programmet 2016 är en uppdaterad version av programmet Hemstaden Helsingfors 2012. Huvudmålen är desamma och delmålen har ändrats bara till nödvändiga delar.

Genomförandet av det föregående programmet har årligen följts upp och resultaten har rapporterats till stadsfullmäktige. Uppföljningsrapporten 2015 var samtidigt en utvärdering av hela den gångna programperioden. Samtidigt med behandlingen av uppföljningsrapporten i fullmäktige under vårperioden 2015 fördes en remissdebatt om det nya programmet. I samband med behandlingen av ärendet i fullmäktige godkändes 11 hemställningsklämmar och svaren till dessa har separat tagits upp för beslut. Hemställningsklämmarnas innehåll har beaktats i programmet.

Utkastet till genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2016 blev färdigt under höstperioden 2015. Det begärdes utlåtanden om utkastet av flera nämnder, delegationer och utomstående sakkunniga och aktörer. Nämndernas utlåtanden anges i beslutshistorien och de utomstående sakkunnigas och aktörernas utlåtanden finns som bilagor. Också en sammanställning av utlåtandena finns som bilaga.

För första gången har också invånarna ombetts att komma med åsikter om utkastet. Invånarna har haft möjlighet att lämna in åsikter på webbsidan Kerro kantasi i synnerhet om de tre målhelheterna i utkastet. En sammanställning av åsikterna finns som bilaga.

I målen för programmet har även målen för MBT-avtalet beaktats. Avtalet tas upp till beslutsbehandling vid samma tillfälle som BM-programmet. Målen för avtalet stämmer överens med programmålen.

Helsingfors tillväxt som huvudstad och dess inverkan på boende och markanvändning har varit en viktig utgångspunkt för förslaget Hemstaden Helsingfors. Bostadsbyggande pågår i områdena Västra hamnen, Fiskehamnen och Kronbergsstranden som har blivit lediga efter att hamnfunktionerna flyttat bort. Bostadsbyggande är under beredning också i Mellersta Böle och Kungseken. Planeringen av Malms flygplatsområde, Björkholmen och Östersundom pågår. Också stadsdelarna i ytterstadsområdet utvecklas och förändras, och kompletteringsbyggandet spelar där en viktig roll.

Förutsättningarna för att kunna hålla Helsingfors bostadsproduktion på hög nivå är en tillräcklig general- och detaljplanereserv, en hög tomtreserveringsnivå på byggbar mark, effektivt samarbete mellan förvaltningar och andra parter och en positiv ekonomi- och finansieringssituation. Samtidigt som det byggs nya stadsdelar ska det fästas avseende vid byggandet och utvecklingen i ytterstadsområdet. Olikvärdigheten inom staden har ökat och differentieringsutvecklingen återspeglas även i bostadsområdena. Prisnivån på boende är hög och skillnaderna mellan stadsdelarna har blivit större. Man vill sträva att säkerställa en balanse-

rad stad genom att styra fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer inom bostadsproduktionen i hela staden och i områdena.

Den bostadspolitiska styrningen har i första hand som syfte att säkerställa boendemöjligheterna för vanliga helsingforsare. De särskilda behoven hos bl.a. barnfamiljer, seniorer och ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden ska också beaktas vid planeringen av bostadsproduktionen och bostadsområdena, likaså efterfrågan på små bostäder som har blivit allt kraftigare i och med det ökade antalet enpersonshushåll. Det är dessutom stadens plikt att sörja för boende för specialgrupper som behöver stöd med boende.

Programmet betraktar Helsingfors förutom som en växande huvudstad också som en del av huvudstadsregionen med fyra städer och som en del av Helsingforsregionen med sammanlagt 14 kommuner. Behovet att samarbeta på regional nivå ökar i takt med befolkningen och trafikflödena i området.

I programförslaget anges 12 delmål med vilka staden styr sin markanvändning och bostadsproduktion, utvecklar stadsstrukturen och bostadsområdena och underhåller och utvecklar bostadsbeståndet. Med delmålen säkerställs dessutom möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i Helsingfors.

Om stadsfullmäktige godkänner förslaget till BM-program 2016, fastställer stadsstyrelsen de åtgärder som är nödvändiga för att uppnå målen och utnämner ansvariga förvaltningar genom ett särskilt verkställighetsbeslut.

Stadsstyrelsen uppmanade 6.6.2016 (§ 563) biträdande stadsdirektören för stadsplanerings- och fastighetsväsendet att beakta följande uppmaningar i verkställighetsbeslutet för och den fortsatta beredningen av genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning:

- BM-programmet uppdateras vid behov hösten 2017 efter att det nya strategiprogrammet har blivit godkänt. Därefter övergår man till en tidtabell som följer kommunalvalen, så att de nya stadsfullmäktige godkänner BM-programmet hösten efter kommunalvalet. Möjligheten att eventuellt uppdatera BM-programmet med anledning av MBT-avtalen bibehålls.
- Förvaltningarna samarbetar i att bereda en utredning för stadsstyrelsen om hur olika bostadsbyggförsök, i vilka man får avvika från BM-programmets riktlinjer och stadens egna normer, kan ordnas. Utredningen föreläggs nämnderna och stadsstyrelsen senast i mars 2017.

- Stadsplaneringskontoret och fastighetskontoret utreder i samarbete med forskningsinstitutioner nya modeller och sätt för att säkerställa produktionen av ägarbostäder till rimliga priser före behandlingen av fullmäktigestrategin (s.k. hitasutredning).
- En verksamhetsmodell enligt vilken staden garanterar lånen för objekt för gruppbyggande tills byggnaden godkänns som säkerhet utreds. Utredningen, en riskbedömning och ett eventuellt förslag till verksamhetsmodell föreläggs stadsstyrelsen år 2016.
- Stadsplaneringsnämndens beslut 11.12.2012 om styrning av bostadstyper och -storlekar i detaljplaner föreläggs stadsplaneringsnämnden för ny behandling före utgången av år 2016.
- I fråga om omdisponering och kompletteringsbyggande i områden där boendeparkeringstecken är i bruk kan stadsplaneringsnämnden av motiverade skäl avvika från bilplatsnormen.
- Stadsstyrelsen uppmanar stadsplaneringsnämnden att möjliggöra försök och ta i bruk modeller för anläggande av bilplatser för bostadstomter utgående från att bara den andel av bilplatserna som bestäms fall för fall ska anläggas i samband med byggandet.
- Stadsstyrelsen föreläggs senast i mars 2017 en utredning om på vilket sätt man kan kräva att koldioxidavtrycket ska beräknas för stora flervåningshusobjekts livslängd. Uppgifterna ska också vara offentligt tillgängliga.
- Stadsstyrelsen föreläggs senast i mars 2017 en utredning om de orsaker av vilka målen för Ara-produktion och produktion av mellanformstyp inte har uppnåtts och förslag till åtgärder för att uppnå dessa.

Praxisen med uppföljningsrapporter fortsätter också den kommande programperioden. För de viktigaste uppföljningsmätarna och utvärderingen av hur programmet verkställts redogörs i förslaget till BM-program.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, planerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, planerare, telefon: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, planeringsingenjör, telefon: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, telefon: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Bilagor

1	Ehdotus AM-ohjelmaksi 2016 (6 6 2016 Khs)
2	Lausuntoyhteenveto ja -vastine
3	Mielipideyhteenveto
4	Oy Helsingin Asuntohankinta ABn lausunto
5	Happy Years 64 -yhdistyksen lausunto
6	Helsingin Asumisoikeus Oy:n lausunto
7	Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
8	Helen Oyn lausunto
9	Helen Sähköverkko Oy:n lausunto
10	Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helkan lausunto
11	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto
12	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
13	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOAS lausunto
14	Kiinteistöliitto Uusimaa lausunto
15	Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
16	Nuorisoasuntoliitto ry:n lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Vanhusneuvoston lausunto
19	Vammaisneuvoston lausunto
20	World Student Capital -verkoston lausunto

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag
Lausunnon antajat

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2016 § 563

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana (AM-ohjelma) 2016 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

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

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

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

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

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitus-muotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

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

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

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

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

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

Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perhe-asuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa huomiomaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman täytäntöönpanopäätöksessä ja jatkovalmistelussa seuraavat kehotukset:

- AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.
- Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.
- Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. “Hitas-selvitys”).
- Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.
- Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.
- Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elin-

kaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.
- Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

Käsittely

06.06.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Tatu Rauhamäki:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Kaupunginhallitukselle valmistellaan virastojen yhteistyössä selvitys, miten voidaan järjestää erilaisia asuntorakentamisen kokeiluja, joissa voidaan poiketa AM-ohjelman linjoista ja kaupungin omista normeista. Selvitys tuodaan lautakuntiin ja kaupunginhallitukselle maaliskuuhun 2017 mennessä.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistövirasto selvittävät ennen valtuustostrategian käsittelyä yhteistyössä seudun tutkimuslaitosten kanssa uusia malleja ja keinoja varmistaa kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (ns. “Hitas-selvitys”).

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuudeksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

Käyttötarkoituksenmuutoksissa ja täydennysrakentamisessa alueilla, joissa asukaspysäköintitunnukset ovat käytössä kaupunkisuunnittelulautakunta voi perustelluista syistä poiketa autopaikkanormista.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollistamaan kokeiluja ja ottamaan käyttöön erilaisia malleja asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamiseksi niin, että pysäköintipaikoista tarvitsee toteuttaa tontin rakentamisen yhteydessä tapauskohtaisesti määritelty osuus.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

(Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot, esityslistan kohta 24):
Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:
- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja)
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1800 asuntoa)
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa)

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30% tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin. Lisäksi kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys syistä miksi ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteita ei ole saavutettu ja ehdotetaan toimenpiteitä tavoitteisiin pääsemiseksi.

(Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen, esityslistan kohta 34):
Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. [LISÄYS:] Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

(Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus, esityslistan kohta 40):
Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotanto-tavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita [LISÄYS:] sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Kannattaja: Otso Kivekäs

Vastaehdotus:
Henrik Nyholm:

Päätösehdotusta muutetaan seuraavasti. Vastaavat muutokset viedään virkamiestyönä AM-ohjelmaan.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

1/3 ara-vuokra-asuntoja (2000, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

1/3 välimuodon asuntoja (2000)

1/3 sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2000)

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1750 asuntoa vuodessa, josta 1000 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon asuntoa.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten pienempien kokonaisuuksien tarjoaminen rakentamishankkeissa ja tontinjaoissa toteutettaisiin mahdollistaakseen useampien pienempien ja keskisuurten toimijoiden osallistumisen tarjouskilpailuihin.

AM-ohjelma päivitetään tarvittaessa syksyllä 2017 uuden strategiaohjelman hyväksymisen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään kuntavaalien mukaiseen rytmiin niin, että AM-ohjelma hyväksytään aina strategiaohjelman jälkeen kuntavaalien jälkeisenä syksynä uuden valtuuston toimesta. MAL-sopimusten aiheuttama tarve mahdolliselle AM-ohjelman päivitykselle säilytetään.

Suomen hallituksen kaavailemaa 10 vuoden lyhyttä korkotukimallia ei käytetä Helsingissä, sillä tarpeemme kohtuuhintaisesta vuokratuotannosta on pitempiaikaista. Esityksen tultua julki kaupunki tarkastelee vaihtoehtoja selvittääkseen Helsinkiin soveltuvaa välituotantomallia.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ottamaan käyttöön vaiheistamisen asuintonttien pysäköintipaikkojen rakentamisessa niin, että pysäköintipaikkoja ei tarvitsee toteuttaa täysimääräisesti tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitukselle tuodaan maaliskuuhun 2017 mennessä selvitys siitä, miten voidaan vaatia suurten kerrostalokohteiden elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskenta. Tiedon tulee olla myös julkisesti saatavilla.

Selvitetään toimintamallia, jossa kaupunki takaisi ryhmärakennuttamiskohteiden lainat siihen asti, kunnes rakennus kelpuutetaan vakuu-

deksi. Selvitys, arvio riskeistä ja mahdollinen toimintaehdotus tuodaan kaupunginhallitukselle 2016.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Vastaehdotus:
Mika Raatikainen:

Poistetaan kohdasta 39 sanat "Malmin lentokentän" ja viimeinen lause "Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia".

Kannattaja: Terhi Peltokorpi

Mika Raatikaisen vastaehdotuksesta äänestettiin erikseen esittelijän ehdotusta vastaan. Henrik Nyholmin ja Tatu Rauhamäen vastaehdotukset äänestettiin vastakkain, jonka jälkeen voittanut ehdotus äänestettiin esittelijän ehdotusta vastaan.

1. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutettuna

Jaa-äänet: 12
Paavo Arhinmäki, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äänet: 3
Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 12 - 3 .

2. äänestys:

JAA-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotus
EI-ehdotus: Henrik Nyholmin vastaehdotus

Jaa-äänet: 13
Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku

Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äänet: 2
Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi tässä äänestyksessä Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2.

3. äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 2
Paavo Arhinmäki, Henrik Nyholm

Ei-äänet: 13
Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen äänin 2 - 13.

Suoritettujen äänestysten jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi Tatu Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

23.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Jussi Välimäki, suunnittelija, puhelin: 310 36201
jussi.valimaki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 173

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 (AM-ohjelma).

Lausunnonantajilta toivotaan kannanottoja erityisesti omaa toimialaansa koskeviin päämääriin ja tavoitteisiin. Kannanottoja toivotaan oman toimialan osalta myös asiaan liittyvistä toivomusponsista. Lausuntojen perusteella luonnoksesta laaditaan ehdotus asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi 2016. Ehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

AM-ohjelma määrittää kaupungin asuntorakentamisen keskeisimmät suuntaviivat ja ohjaa kehitystä tarkoituksenmukaiseen suuntaan. Yhtenäisenä ohjelmana sillä on vahva ohjausvaikutus ja se ohjaa kaupungin toiminnan suunnittelua ja tavoitteistoa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on hyvä, että kaupungilla on kattavan päätöksenteko- ja vuorovaikutusprosessin läpikäynyt ohjelma, joka määrittää määrälliset tavoitteet myös kaavoitukselle.

Ohjelma jäsentyy viiden eri päämäärän ympärille, joista on konkretisoitu 12 keskeisintä tavoitetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa on huomioitu 6.4.2016 Helsingin seudun MAL-sopimuksesta 2016-2019 saavutettu neuvottelutulos. Sopijaosapuolten yhteisenä tavoitteena koko sopimuskaudeksi on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulla siten, että asuntotuotanto on yhteensä 13 500 asuntoa vuonna 2016 ja kasvaa vuosittain 1000 asunnolla ollen vuonna 2019 yhteensä 16 500 asuntoa.

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

AM-ohjelmassa todetaan, että Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntora-

kentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä. Maankäytön alle on rajattu neljä keskeistä tavoitealuetta: maapolitiikka, tontinvaraus- ja luovutus, yleissuunnittelu sekä asemakaavoitus ja asemakaavavaranto.

Kaupungin tavoitteena on varmistaa sekä kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta että eheä yhdyskuntarakenne. Vahva maapolitiikka tukee tukevan selkänojan muodostamista kaupungin tasapainoiselle kehitykselle kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukaisesti. Tämän tulee olla tavoitteena myös jatkossa. Kaavoittamattomilla alueilla ei tehdä maankäyttösopimuksia kuin äärimmäisissä poikkeustapauksissa.

Tontinluovutusten määrälliseksi tavoitteeksi on asetettu vähintään 360 000 k-m2 vuodessa. Tontinluovutusta pyritään käyttämään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta on tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan kaupungin strategisten ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisen kaupungin toteutumisesta.

Yleissuunnittelun osalta keskeiseksi tavoitteeksi nostetaan uuden yleiskaavan tuominen kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2016 aikana. Tällä turvataan asuntorakentamisen varanto pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan valmistelu on aikataulussaan. Varsinaisen yleiskaavan lisäksi tullaan ohjelmajaksolla laatimaan yleiskaavan toteuttamisohjelma, jossa otetaan kantaa alueiden tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen siten, että ne palvelevat kaupungin strategisia linjauksia ja yleiskaavan tavoitteita mahdollisimman hyvin. Toteuttamisohjelma laaditaan tiiviissä yhteistyössä kaikkien asuntorakentamisen ketjuun osallistuvien kaupungin toimijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää seudullista yhteistyötä ja valtion kanssa laadittavia sopimuksia merkittävänä tekijänä seudun tasapainoisen kehityksen mahdollistamisessa. MAL-sopimuksen noudattaminen on tärkeää, sillä korotetun asuntotuotannon rakentaminen edellyttää valtion osallistumista merkittäviin infrahankkeisiin. On erittäin keskeistä, että kaikki osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) sitoutuvat yhteisesti sovittujen toimenpiteiden toteuttamiseen.

Asemakaavoituksen osalta todetaan, että asuntotuotannon sujuvoittamiseksi tulee välttää asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Kaikkein tärkeintä olisi kuitenkin edistää yhteistyötä kaavan valmisteluvaiheessa sekä parantaa ymmärrystä siitä, missä asuntorakentamiseen tähtäävän prosessin vaiheessa olennaiset rakentamiskustannuksiin vaikuttavat tekijät päätetään ja sidotaan kiinni. Kaavoituksella pyritään paitsi mahdollistamaan

tavoitteiden mukainen kasvu, myös huolehtimaan kaupungin rakentumisesta määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti. Vaikka kaupungin tärkeänä strategisena tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tavoitteena on myös hyvä ja kestävä kaupunkikuva ja asuinympäristö, joka säilyttää elinvoimansa ja arvonsa myös tulevaisuudessa. Suunnittelulla pitää pyrkiä siihen, että yhteisesti hyväksytyt kaupungin kehittämistavoitteet voidaan ottaa huomioon, eikä esimerkiksi liiketiloja tai muita kaupungin kehityksen kannalta keskeisiä kohteita jätetä toteuttamatta kustannuksiin vedoten.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin. Päämäärän alla on neljä keskeistä tavoitetta: asuntotuotannon määrä, hallinta- ja rahoitusmuodot, kaupungin oma asuntotuotanto sekä asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen.

AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii omalla toiminnallaan vaikuttamaan aktiivisesti asetetun asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi ja asettaa toiminnalleen MAL-sopimuksen mukaisen asuntokerrosalatavoitteen. Keskeisimpänä työkaluna on riittävä asemakaavavaranto. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käytännössä saavuttanut viime vuosina sille asetetut asemakaavoituksen kerrosalatavoitteet. Tulevaisuudessa tavoitteiden saavuttaminen vaatii uuden yleiskaavan voimaantuloa ja sen maankäyttöpotentiaalin käyttöönottoa sekä merkittävien raideliikenneinvestointien investointien varmistamista. Suurin osa helposti käyttöön otettavissa alueista on jo rakennettu, joten kaavoitus muuttuu haastavammaksi. Määrällisten tavoitteiden kasvaessa tulee myös huolehtia riittävistä toiminnan resursseista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019

asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 25 % on ARA-vuokra-asuntoja (1 375 as, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)
- 35 % on välimuodon asuntoja (1 925 as)
- 40 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa (2 200 as)

Asuntotuotannon hallintatapajakauman ohjaaminen on hyvä tapa huolehtia kaupungin sosiaalisesti tasapainoisesta kehityksestä. AM-ohjelmassa todetaan, että asemakaavoituksen tulee mahdollistaa kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tontille. Tämä on hyvä tavoite. Hallintamuotoja ei (erityisasumista lukuun ottamatta) määrätä asemakaavassa, mutta käytännössä kaavoituksessa tulee usein vastaan kohteita, jotka perustamisolosuhteista tai muista pakottavista syistä johtuen eivät välttämättä ole toteutettavissa kaikilla hallintamuodoilla. Kohteita ei silti kannata jättää asemakaavoittamatta vaan saattaa olla järkevää ottaa ale käyttöön joko säätelemättömään tuotantoon tai pitkän aikavälin tarpeita ajatellen. Eri toimijoiden välisen yhteistyön merkitys jo kaavoitusvaiheessa korostuu näissä tilanteissa, jotta tonteista muodostuu toteuttamiskelpoisia.

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Neuvottelutulos MAL-sopimuksesta on syytä huomioida AM-ohjelmaa viimeistellessä hallintamuotoja määriteltäessä ja AM-ohjelmaluonnoksesta poikkeavat kirjaukset on syytä ottaa huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä

huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa. Siksi asuntojen koon sääntely on tarpeen. On myös pantava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoista 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosääntelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtaisuuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Asuinalueiden osalta asetetaan tavoitteeksi, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina alueina, jotka muodostavat toiminnallisesti eheän Helsingin. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Projektialueille suunnataan 60 prosenttia seuraavien vuosien asuntotuotannosta. 40 prosenttia asuntotuotannosta toteutetaan täydennysrakentamisena. Vuosina 2012–2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 46 prosenttia. Ohjelmassa todetaan, että täydennysrakentamiselle asetetun tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita tätä tukemaan. Tekstissä nostetaan esiin tarve kehittää täydennysrakentamisalueen kaavoituksen ohjelmointia nykyistä pidemmälle tulevaisuuteen katsovaksi. Tällainen tarve on olemassa.

Nykytilanteessa projektialueiden tuotannon ohjelmointi on helpompaa, koska projektiorganisaatiot ja resurssit ovat olemassa ja koska julkisten investointien ajoituksella pystytään melko luotettavasti arvioimaan asuntotuotannon ajallinen ja alueellinen kohdistuminen. Täydennysrakentamisalueella arviointi on haastavampaa, koska hankkeet ovat hajanaisempia ja usein lähtevät yksityisen maanomistajan aloitteesta. Joissain tapauksissa myös melko matalat asuntojen hinnat aiheuttavat täydennysrakentamisalueella haasteita toteutuksen ajoitukselle, sillä hankkeiden käynnistyminen on epävarmempaa. Myös täydennysrakentamisen osalta pitää pyrkiä siihen suuntaan, että kaavoitusohjelma ulottuisi nykyistä pidemmälle niin, että kymmenen vuoden alueittainen väestöennuste olisi nykyistä luotettavampi. Tämä helpottaisi erityisesti palveluhallintokuntien toimintaa ja mahdollistaisi kustannustehokkaan palveluverkkosuunnittelun. Keskiössä on riittävä resursointi.

Ohjelmassa todetaan, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso sekä arvioida millä ratkaisuilla luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja, mutta ei vaikeuteta toteuttamiskelpoisuutta esimerkiksi kalliilla pysäköintiratkaisuilla. Tämä on hyvä tavoite, mutta esimerkiksi pelkästään maanvaraiseen pysäköintiin

perustuvat suunnitteluratkaisut ovat usein ristiriidassa elinvoimaisen ja tiiviin kaupunkiympäristön tavoitteen kanssa. Helsingin kasvaessa tulee pyrkiä tiiviiseen kaupunkimaiseen rakentamiseen, jossa myös lähipalveluille on riittävästi käyttäjiä. Tehokas rakentaminen on tässä avainasemassa. Asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta arvioitaessa kustannustehokkuus on yksi arvioitava tekijä, mutta toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavat myös muut tekijät.

Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjota pitää tasapainossa.

Helsingissä on käynnistymässä eri hallintokuntien yhteistyönä selvitys, jossa arvioidaan kuinka pysäköinti on tehokkaimmin järjestettävissä asukkaille, työntekijöille ja palveluille erilaisissa kohteissa. Selvityksessä huomioidaan pysäköinnin hallinnointitavat, palvelukonseptit ja erilaiset fyysiset pysäköintiratkaisut, rakennettavuutta unohtamatta. Pysäköinnin kustannusvaikutukset investointiin ja ylläpitoon arvioidaan työn aikana. Lisäksi selvitetään sopimuksiin liittyvät vaikutukset ja lain mahdollistamat vaihtoehdot (mm. vaiheittain rakentamisesta). Selvityksen tuloksia testataan pilottikohteissa, joiden kaavoitus on sopivassa vaiheessa.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa pysäköinnin toteuttaminen on kallista, koska toteutus on lähes aina tehtävä rakenteellisena. Pysäköintipaikkojen käyttö tulee saada mahdollisimman tehokkaaksi. Tähän pyritään keskitetyllä pysäköinnillä, nimeämättömillä paikoilla ja vuorottaispysäköinnillä. Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on monimuotoinen ja sekoittunut kaupunkirakenne, mikä edellyttää eri toimintojen sijoittumista samoille tonteille ja näiden vaihtelevien pysäköintitarpeiden ratkaisemista. Tämä asettaa haasteita, mutta toimivien ratkaisujen löytäminen hyödyttää kaupunkia ja sen asukkaita kokonaisvaltaisesti. Vuoden 2015 joulukuussa on valmistunut seudullisena yhteistyönä toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet. Vuoden 2016 kesäkuuhun mennessä näiden avulla on tavoitteena tehdä tarkemmat toimisto- ja liiketilojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeet Helsinkiin.

On hyvä, että täydennysrakentamisalueella tehdään uudistuotannossa kaupungin maalla aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Kestävän kaupunkikehityksen kannalta on tärkeää huolehtia alueiden sosioekonomisesta tasapainosta.

Myös ns. purkavan saneerauksen tulee olla yksi keino tehostaa kaupunkirakennetta ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Purkava saneeraus on vaihtoehto kun asunto-osakeyhtiö on huonossa kunnossa, sillä on suuri korjausvaje tai näköpiirissä on mittavia peruskorjauksia. Kyseessä on tyypillisesti asunto-osakeyhtiö tai usean yhtiön muodostama kokonaisuus, jossa on tarve putki-, hissi-, energia ja/tai julkisivuremontteihin. Mahdollisia kohteita ovat erityisesti vuosina 1960-, 70- ja 80-luvuilla toteutetut rakennukset ja alueet. MAL-sopimus 2016-2019 pyrkii vaikuttamaan pelastuslain väestönsuojanormituksen merkittävään lieventämiseen sekä asunto-osakeyhtiölain päätöksenteon helpottamiseen täydennysrakentamisen edistämiseksi muun muassa selvittämällä mahdollisuudet lain yksimielisyysvaatimusten lieventämiseen. Helsingin näkökulmasta yksimielisyysvaatimuksen lieventäminen on ensiarvoisen tärkeä purkavan saneerauksen edistämiseksi.

AM-ohjelmassa on syytä ottaa positiivinen kanta purkavan saneerauksen maankäytöllisten edellytysten turvaamiseksi. Taloyhtiöiden teknisen korjaamisen tai energiatehokkuusvaatimuksien päivityksessä korttelirakenteiden tehostaminen vanhaa purkamalla voi toteutuessaan lisätä huomattavasti asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua. Purkavan saneerauksen edellytykset ovat parhaat hissittömissä 3-4 kerroksisissa taloyhtiöissä, jotka on aikoinaan toteutettu hyville sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella. Lisäedellytyksiä kiinteistön laajamittaiseen kehittämiseen on, mikäli korvaavan hankkeen avulla on mahdollista nostaa merkittävästi korttelin rakentamistehokkuutta joukkoliikenteen palvelualueella.

Täydennysrakentamista on viime vuosina pyritty määrätietoisesti edistämään kaupungin eri virastoissa. Tavoitteena oleva täydennysrakentamisen koordinoinnin vahvistaminen entisestään on hyvä asia.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Ohjelmassa todetaan, että Helsingin asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään sekä asuntorakentamisessa että olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen parannetaan ja edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Keskeiset tavoitteet on jaoteltu asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittämiseen sekä kaupungin omaan asuntokantaan keskittyviin toimenpiteisiin.

Tavoitteena on jatkaa monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätä vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistaa seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toimii aktiivisesti näiden tavoitteiden mahdollistamiseksi. Monipuolinen kaupunki, jossa on vaihtelevia asumisen mahdollisuuksia, on kaupunkisuunnittelun keskeinen tavoite. Ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen sekä kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen edistäminen on tärkeää. Kaavoituksessa otetaan huomioon näihin käyttötarkoituksiin soveltuva tonttituotanto. Asemakaavallisesta rakennuskannan suojelusta todetaan, että se ei saa vaikeuttaa asuntoja rakennuskannan kehittämistä. Tähän pyritään, mutta joissain tapauksissa asemakaavallinen suojelu saattaa asettaa myös rajoitteita kiinteistökehittämiselle.

Asuntokannan energiatehokkuuden parantaminen on tärkeää. Asemakaavat mahdollistavat uusiutuvien ja ympäristöä vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön.

Kaupunki kehittää määrätietoisesti omaa asuntokantaansa. Asuntokannan kunnosta huolehditaan ja vuokrat sekä käyttövastikkeet pidetään kohtuullisina. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii erityisesti täydennysrakentamiskaavoituksella tukemaan näiden tavoitteiden toteutumisedellytyksiä.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

AM-ohjelmalla tähdätään siihen, että eri väestöryhmät pystyvät myös tulevaisuudessa asumaan Helsingissä. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Keskisimpänä tavoitteena on kaupungin asukasrakenteen monipuolisuus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ottaa kaikessa toiminnassaan huomioon asukasrakenteen monipuolisuudelle asetetut tavoitteet. Alueet kaavoitetaan siten, että niiltä löytyy paljon erilaisia asumisvaihtoehtoja. Myös tämän tavoitteen saavuttamisessa keskiössä on hyvin toimiva yhteistyö jo kaavoitusvaiheessa, jotta hankkeet saadaan järkevästi toteutumaan.

Asukasrakenteen monipuolisuudesta huolehtimisessa avainasemassa on paitsi riittävä asuntotuotanto, myös alueiden kaupunkitilan laatu ja saavutettavuus. Sosioekonomisesti heikompien alueiden kannalta on tärkeää, että julkiset palvelut ovat korkeatasoisia, kaupunkitila on kunnossa ja liikenneyhteydet palvelujen ja työpaikkojen äärelle ovat kunnossa. Julkisten investointien kohdentamista mietittäessä myös nämä seikat tulee ottaa huomioon.

AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Käsittely

10.05.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Vp 3 asian Vp 6 jälkeen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 26 a
Siellä, missä pysäköintivaatimukset uhkaavat kaavojen toteutumista tulee harkita vähäautoisia ratkaisuja. Koska noin puolet helsinkiläisistä ruokakunnista on autottomia, ei ole vaikeata löytää asukkaita asuntoihin, joihin ei kuulu pysäköintipaikkaa tontin sisällä. Lähtökohtana tulee olla, etteivät pysäköintimääräykset saa estää rakentamista. Toteuttamalla pysäköinti vaiheittain voidaan pysäköintipaikkojen kysyntä ja tarjota pitää tasapainossa.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen. Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän sääntely uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokraasuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

Kannattaja: Matti Niiranen

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ilman äänestystä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Risto Rautava: UUSI KOHTA 42
AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Kannattaja: Matti Niiranen

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (19) muotoon:

Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen
rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Jape Lovén: Muutetaan kohta (15) muotoon:
AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.

Kannattaja: Pekka Buttler

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 f
Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21d
Lautakunta pitää kannatettavana, että Helsinkiin rakennetaan kysyntää vastaavasti myös melko pieniä, alle 30 neliön asuntoja. Siksi lautakunta esittää, että asuntojen kokosääntelystä poistetaan suluissa olevat luvut perheasuntojen lukumääräosuuksista, koska kirjaimellisesti otettuina ne ohjaisivat toteuttamaan myös muut kuin perheasunnot keskikooltaan melko suurina.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21b
Lautakunta pitää tärkeänä lapsiperheiden aseman turvaamista asuntotuotannossa. Siksi asuntojen koon sääntely on tarpeen. On myös pantava merkille lapsiperheiden kasvanut halua asua kantakaupungissa. Toisaalta helsinkiläisistä ruokakunnista peräti 80 % on yhden tai

kahden hengen ruokakuntia. Tässä joukossa on kuitenkin perheasuntoihin jääneitä ikääntyneitä pariskuntia ja leskiä. Niinpä kolmen huoneen ja sitä suuremmissa asunnoista 58 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuttamia. Helsinkiläisistä ruokakunnista noin kolmannes on sellaisia yhden tai kahden hengen ruokakuntia, joissa vanhimman asukkaan ikä on alle 45 vuotta.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 20 a
Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 16 a
Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Elina Moisio: 21 e Edelleen lautakunta esittää, että perheasuntojen osuutta tarkasteltaisiin tonttikohtaisuuden sijasta alueellisesti. Tällöin yhdessä korttelissa olevat townhouse -asunnot voisivat vähentää perheasuntojen määrää naapurikortteleissa.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Moision vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:
Jape Lovén: muutetaan kohta (17) muotoon:

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:

- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 21 c Suomessa ei asuntopolitikalla kannusteta ikääntyneitä muuttamaan entisistä perheasunnoistaan pienempiin asuntoihin. Myyntihinnan erotusta ei verotuksen vuoksi esimerkiksi voi muuttaa lisäeläkkeeksi. Vanhusten palvelutalojen rakentaminen jouduttaisi perheasuntojen vapautumista lapsiperheiden käyttöön sekä ARA-asunnoista että vapaiden markkinoiden asunnoista.

Vastaehdotus:
Osmo Soininvaara: 20 a
Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Hitas-sääntely toteuttaa nykyoloissa huonosti sille asetettuja tavoitteita. Lautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaisi työryhmän selvittämään vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa siten, että Hitas-politiikan alkuperäiset tavoitteet toteutuvat.

Kannattaja: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen

Vastaehdotus:
Risto Rautava: Kohta 21 MUUTETAAN SEURAAVAKSI:

Neljäs ja viimeinen tavoite asuntotuotannon alla liittyy huoneistotyyppijakauman
ohjaamiseen. On tärkeää, että tontinluovutuksen yhteydessä huolehditaan alueiden monipuolisesta asuntokannasta. Keskeisintä on riittävän suuri asuntotuotannon kokonaisvolyymi. Näin vastataan sekä pienten että perheasuntojen tarpeeseen.
Ohjelmassa pyritään varmistamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannossa. Hitas-tuotannossa toteutetaan asuinrakennusoi-

keudesta keskimäärin 60–70 prosenttia perheasuntoina ja säätelemättömässä kerrostalotuotannossa keskimäärin 30–50 prosenttia riippuen alueen olemassa olevasta huoneistotyyppijakaumasta. Perheasuntojen määrän ohjaus uustuotannossa on tarpeetonta alueilla, joilla perheasuntojen osuus asuntokannasta on ennestään suuri. Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan pääasiassa tontinluovutusehdoissa. Valtion ja yksityisellä maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta. Vuokra-asuntojen kohdalla huoneistotyyppijakaumaa ei ohjata.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Muutetaan kohta (15) muotoon:
AM-ohjelman luonnoksessa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 500 uutta asuntoa vuodessa. Tämä on 500 asuntoa enemmän kuin edelliseen AM-ohjelmaan kirjattu tavoite ja sama kuin kaupunginvaltuuston nykyisen strategiaohjelman yhteydessä hyväksymä tavoite. MAL-sopimuksesta 6.4.2016 saavutetun neuvottelutuloksen mukaan Helsingin asuntotuotantotavoite on 6000 uutta asuntoa vuodessa ja 597 500 k-m2 uutta kaavoitettavaa asuntokerrosalaa vuodessa. AM-ohjelmaa on syytä tarkistaa vähintäänkin vastaamaan MAL-sopimuksen tavoitteita. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tavoite tulisi olla vähintään 7000 asuntoa vuodessa.

EI-ehdotus: 16 a
Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä asuntotuotantotavoitetta tulisi edelleen nostaa Helsinkiin kohdistuneen suuren asuntokysynnän sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kohoamisen vuoksi. Vuoden 2019 asuntotuotannon tason tulisi olla vähintään 7 000 asuntoa. Vaikka tuotannon välitön nostaminen on mahdotonta, toimet tulevan asuntotuotannon nopeuttamiseksi tulisi käynnistää pikaisesti. Suurempi kaavatuotanto edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston voimavarojen lisäämistä, jotta voidaan säilyttää kaavoituksen korkea laatu.

Jaa-äänet: 2
Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran ehdotus voitti äänin 7 - 2.

Tämän jälkeen lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran voittaneen vastaehdotuksen mukaisen muutoksen lausuntoon.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: UUSI KOHTA 42
AM-ohjelma tulisi päivittää tulevan valtuuston strategiatyön yhteydessä.

Jaa-äänet: 1
Jape Lovén

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1
Pekka Buttler

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus hyväksyttiin äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: muutetaan kohta (19) muotoon: Kaupungin oman asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 1 500 asuntoa vuodessa, joista puolet on tarkoitus toteuttaa ARA-vuokra-asuntoina
ja puolet Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina. Säätelemättömiä asuntoja todetaan rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä kaavatuotannosta myös kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Jaa-äänet: 5
Hennariikka Andersson, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äänet: 4
Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 - 4.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: muutetaan kohta (17) muotoon: Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta AM-ohjelmassa linjataan vuosittaisesta asuntotuotannosta seuraavasti:
- 30% on ARA-vuokra-asuntoja
- 35 % on välimuodon asuntoja
- 35 % on sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa

Jaa-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Nuutti Hyttinen, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äänet: 2
Jape Lovén, Jaakko Meretniemi

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7 - 2.

5 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: 21 f
Lautakunta esittää, että paineeseen lisätä nopeasti pienten asuntojen määrää vastattaisiin suosimalla perheasuntojen kiintiössä sivuasuntoja edellyttäen, että ne pysyvät samalla omistajalla kuin pääasunnot. Näin perheasuntoon muuttava voisi panna sivuasunnon vuokralle ja liittää sen takaisin pääasuntoon, kun on perheen koon kasvaessa tullut tarve suuremmalle asunnolle.

Jaa-äänet: 1
Pekka Buttler

Ei-äänet: 7
Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jaakko Meretniemi, Elina Moisio, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1
Jape Lovén

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotus voitti äänin 7 - 1, 1 tyhjä.

03.05.2016 Pöydälle

26.04.2016 Pöydälle

09.02.2016 Palautettiin

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 112

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

A

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

AM-ohjelma on tärkein kaupungin asuntotuotantoa ja asuntotonttien luovutusta ohjaava strategia sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden suhteen. Nyt lausuttavana olevassa toteutusohjelman luonnoksessa on tarkoitus päivittää vuoden 2012 asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa vahvistettuja tavoitteita. AM-ohjelmaluonnos ei sisällä merkittäviä muutoksia jo voimassa oleviin tavoitteisiin.

Meneillään olevat MAL-neuvottelut saattavat kuitenkin edellyttää nyt käsiteltävän ohjelmaluonnoksen päivittämistä saavutettua neuvottelutulosta vastaavaksi. Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että mahdollisen MAL-sopimuksen asettamat vaatimukset asuntotuotannolle kirjat-

taisiin suoraan hyväksyttävään AM-ohjelmaan, jotta kaupungin keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet tulevat kirjatuksi kokonaisuudessaan yhteen strategiaohjelmaan. Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Maankäytön tavoitteet

Maapolitiikka

AM-ohjelmaluonnoksessa ei esitetä muutoksia aiempiin kirjauksiin. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuoden 2012 AM-ohjelman tavoitteet ja kirjaukset ovat tukeneet kaupungin maanhankintaa ja maapolitiikan toteutumista eikä välittömiä muutostarpeita siten ole.

Uuden, laadittavana olevan yleiskaavan toteuttaminen ja asuntotuotantotavoitteiden mahdollinen kasvaminen edellyttävät kuitenkin todennäköisesti lähivuosina tehtävää kaupungin maapoliittisten käytäntöjen kokonaistarkastelua ja päivittämistä, jotta tulevien vuosien ja vuosikymmenten kaupunkirakentamista pystytään kustannustehokkaasti edistämään. Tämä tarkastelu muodostaa itsenäisen, AM-ohjelmasta erillisen kokonaisuuden, mutta AM-ohjelmassa ja muissa kaupungin strategisissa ohjelmissa asetetut tavoitteet vaikuttavat tarkastelun sisältöön ja painopisteisiin.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällinen tavoite on vähintään 5 500 asuntoa vuodessa. Määrä on 500 asuntoa enemmän kuin edellisessä, vuonna 2012 hyväksytyssä toteutusohjelmassa. Asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon kuitenkin jo vuonna 2013 kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013 - 2016.

Laskennallisesti kokonaistuotantomäärästä tavoitteena olisi toteuttaa 3 960 asuntoa kaupungin maalle, 440 asuntoa valtion maalle ja 1 100 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin maalle toteutettavien asuntojen osuus tulee olemaan siten noin 72 %. Kaupungin oman tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa.

Asetettu 5 500 asunnon tavoite on haasteellinen ja edellyttää käytännössä kerrostalomaista tuotantoa. Myös väestönkasvu sekä sitä koskevat ennusteet puoltavat korkeaa kokonaistavoitetta.

Tonttipolitiikka ja kaavavaranto

Sekä laadittavien asemakaavojen että luovutettavien tonttien määriä on nostettu vuoden 2012 ohjelman tasosta.

Ohjelmaluonnoksen kaavoitusta koskevien maankäytöllisten tavoitteiden mukaan asemakaavavarannon tulisi mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Asemakaavoja tulisi laatia asuntotuotantoon vuosittain vähintään 562 500 k-m². Tavoitetta voidaan pitää kannatettavana. Kaavavarannon pitäminen riittävän suurena on välttämätöntä vuosittaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi. Määrällisten tavoitteiden ohella myös kaavan toteutuskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä ohjelmaluonnokseen sisällytettyä kirjausta, jonka mukaan asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää ja poikkeamispäätösten tarvetta vähentää, voidaan pitää erityisen kannatettavana.

Ohjelmaluonnoksen mukaan tontinvarausten ja -luovutusten suhteen tavoitteena on pitää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin omalle maalle ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain asuntotuotantoon tulisi tällöin varata ja luovuttaa tontteja vähintään 360 000 k-m² (vuoden 2012 AM-ohjelman mukainen tavoite oli 325 000 k-m²) eli noin 4 000 asuntoa vastaava määrä.

Tontinvarauskanta on viime vuosina vastannut asetettuja tavoitteita. Viime syksynä tontteja oli varattuina noin 20 500 asunnon rakentamiseksi, mikä periaatteessa mahdollistaisi asuntorakentamisen yli viideksi vuodeksi. Tonttien varausaika on yleensä noin kaksi vuotta ja tavoitteena on, että tontit saadaan tänä aikana rakentamiskelpoisiksi ja rakenteille. Viime vuosina tontteja on kuitenkin enenevässä määrin varattu jo kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa, jolloin tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen voi viedä useita vuosia. Asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen ongelmana ei siten niinkään ole ollut varattujen tonttien määrä, vaan niiden saaminen rakentamiskelpoisiksi asuntohankkeiden viivytyksettömän etenemisen edellyttämässä aikataulussa. Kiinteistötoimella on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen.

Edellä mainitut tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamisen haasteet sekä lähivuosina todennäköisesti vallitseva heikko taloudellinen tilanne asettavat kiinteistötoimelle merkittäviä haasteita saavuttaa asetettu tavoite, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaan luonnollisesti päästä. Esimerkiksi viime vuosina tontteja on luovutettu vain noin 150 000 - 280 000 k-m²/vuosi, vaikka kaupungissa on rakenteilla samanaikaisesti monia houkuttelevia aluerakentamiskohteita.

Tulevan AM-ohjelman asettamien määrällisten luovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin asuntotuotantoprosessin merkittävää sujuvoittamista. Tämä työ on jo aloitettu, josta osoituksena on viime vuosien lisääntyneet asuntotuotantomäärät. Vireillä oleva teknisten virastojen toimitilahanke sekä johtamisjärjestelmän uudistus luonevat edellytyksiä jatkaa sujuvoittamistyötä.

Tontinluovutustavoitteiden saavuttaminen edellyttää edellä mainitun lisäksi kaupungin rajallisten resurssien keskittämistä entistä tarkemmin vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin hankkeisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavoitus-, infra- ja tontinluovutusresurssien kohdentamista suurelta osin kerrostalo- ja kerrostalomaisen asuntotuotannon edistämiseen. Priorisoinnin tarve korostuu entisestään, mikäli asuntotuotantotavoitteita nostetaan vielä ohjelmaluonnoksessa esitettyäkin korkeammiksi.

Kiinteistötoimen osalta kantakaupunkimaisen tehokkaan ja laajoja teknisiä ja toiminnallisia yhteisjärjestelyjä edellyttävän rakentamisen lisääntyminen sekä täydennysrakentamishankkeiden edellyttämät maanhankinta- ja sopimusjärjestelyt ovat jo lisänneet työmääriä merkittävästi. Tontinluovutustavoitteiden noustessa tulee maanhankinta- ja tontinluovutusprosessien sujuvoittamisen lisäksi huolehtia myös kiinteistötoimen henkilöstö- ja maanhankintaresurssien riittävyydestä.

Asemakaavoitus

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

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

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Liian yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä tulisi ohjelmaluonnoksessa asetetun tavoitteen mukaisesti välttää.

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

Kaavoituksen resursseja tulisi tulevina vuosina kohdistaa erityisesti niille alueille, jotka mahdollistavat kerrostalovaltaisen asuntotuotannon toteuttamisen. Lisäksi nykyisellään osayleiskaavoissa tai asemakaavoissa pientaloalueiksi osoitetut vielä toteutumattomat alueet tulisi kartoittaa ja niiden kaavoittamista kerrostalovaltaiseen asumiseen tutkia, jotta alueiden toteutuksen edellyttämistä panostuksista saataisiin paras mahdollinen hyöty.

Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % olisi säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännellyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näistä tavoitteista on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on kuitenkin toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista on jääty jälkeen.

Ohjelmaluonnoksessa määritellään asuntotuotannon vuosittainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite seuraavasti:

- 25 % ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja)

- 35 % välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa)

- 40 % sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 200 asuntoa).

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa on näin ollen esitetty muutettavaksi siten, että ara-tuotantoon luetaan kuuluvaksi opiskelija- ja nuorisoasuntotuotanto, joka aikaisemman toteutusohjelman mukaan laskettiin välimuodon tuotantoon. Samalla ara-vuokra-asuntojen kokonaismäärää esitetään nostettavan 5 %.

Kiinteistölautakunta ei sinällään näe estettä esitetylle muutokselle, mutta muutoksen myötä tulee huolehtia siitä, että tavanomainen pitkän korkotuen osuus tuotannosta on riittävä. Yksittäisinä vuosina normaalin ara-tuotannon ja opiskelija-/erityisryhmille suunnatun ara-tuotannon suhteellisen osuuden tulisi voida kuitenkin vaihdella merkittävästikin, koska pienasuntovaltaiset opiskelija-asuntokohteet ovat usein suuria ja niiden vaikutus yksittäisen vuoden ara-vuokra-asuntojen määriin voi siten olla merkittävä.

Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien kustannus- ja rakennusteknisten haasteiden vuoksi. Lisäksi Helsingissä on runsaasti alueita, joilla ara-tuotannon merkittävä lisääminen ei ole segregaatiosyistä enää perusteltua. Tällaisia alueita ovat useat täydennysrakentamisalueet, mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tontteja ara-vuokratuotantoon. Käytännössä siis lisääminen voisi merkitä sitä, että ara-hankkeita pitäisi keskittää merkittävästi projektialueille, mikä puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Tämä ei kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta eikä sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittyminen aiheuttaa vakavan segregaatiouhan ara-vuokrataloihin ja ara-vuokratalovaltaisille alueille. Edelleen tulorajajärjestelmä muodostaisi asukkaille todennäköisesti merkittävän kannustinloukun.

Mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkiperäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuoto-osuuteen kuuluvaksi.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteja ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jossa asuntojen laatutaso on valvottu, mutta vain asunnon ensimyynnin hinta on säädelty. Alan toimijat ovat ottaneet mallin myönteisesti vastaan. Malli on toimiva erityisesti (esikaupunki)alueilla, joissa asuntojen rakentamiskustannusten ja markkinahintojen välillä ei ole erityisen suurta eroa. Hintakontrolloitu asuntotuotanto tulisi kiinteistölautakunnan mielestä lukea välimuodon asuntotuotantoon kuuluvaksi ja siten sisällyttää välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan Hitas-sääntelyn alainen tuotanto tulisi jatkossa keskittää entistä enemmän kantakaupunkiin sekä uusille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvuorenrantaan. Näille alueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esikaupunkialueilla puolestaan edellä mainittu hintakontrolloitu asuntotuotanto on käyttökelpoinen vaihtoehto.

Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaus on tärkeä väline segregaation torjumiseksi. Helsingissä keskeinen periaate on ollut jo pidempään monipuolisen ja sekoitetun hallinta- ja rahoitusmuotorakenteen varmistaminen.

On hyvä huomioida, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttänee kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossakin määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ara-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esimerkiksi hintakontrolloitu ja Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Kaupungin oma asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaisesti kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa. Kaupungin oman asuntotuotannon osalta merkittävin toimija on asuntotuotantotoimisto (Att), ja Att:n hankkeiden menestymisellä on olennainen vaikutus tontinluovutukseen.

Ohjelmaluonnoksessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti ara-vuokra-asuntotuotannon määrä kokonaistuotannosta on 25 % eli 1 375 asuntoa. Tästä määrästä nuoriso- ja opiskelija-asumiseen on varattu 300 asuntoa, jolloin tavallisen ara-tuotannon määrä on 1 075 asuntoa. Tästä kaupungin maalle tulisi toteuttaa noin 774 asuntoa, koska kaupungin maan osuus tuotannosta on 72 % ohjelmassa esitetyn mukaan.

Käytännössä Att:n ara-tuotantotavoite tarkoittaa sitä, että Att:n tulee toteuttaa lähes kaikki kaupungin maalle rakennettavat ara-asunnot. Tällöin asunnot myös säilyvät varmasti kohtuuhintaisina. Viime vuosina tuotannon määrällisistä tavoitteista on kuitenkin jääty säännöllisesti jälkeen, joten tältä osin Att:n tulisi selkeästi tehostaa ja kehittää toimintaansa. Att:lle on tällä hetkellä varattuina tontteja lähes 6 700 asunnon rakentamista varten. Näistä runsaat 3 500 asuntoa on varattu ara-tuotantoon.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin, joista sovitaan lopullisesti tontinluovutusvaiheessa. Sääntely koskee vain omistusasuntotuotantoa.

Viime toteutusohjelmassa käyttöön otettu uusi huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on käytännössä osoittautunut varsin toimivaksi ja se mahdollistaa aiempiin ohjausmalleihin verrattuna huomattavasti paremmin myös pienempien asuntojen toteuttamisen. Ohjausmalli näyttäisi toteuttavan järkevän kokoisia asuntoja sekä hankkeiden että perheiden näkökulmasta. Rakennuttajilta on saatu asian tiimoilta myönteistä palautetta, ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen jatkamiseen tältä pohjalta suhtaudutaankin myönteisesti. Joustava huoneistotyyppijakauman ohjaus tontinluovutusvaiheessa on edistänyt tuotantotavoitteiden saavuttamista, koska ohjauksen mitoituksessa on voitu huomioida kulloinenkin markkinatilanne sekä kulloisenkin hankkeen ja alueen erityispiirteet.

AM-ohjelmaluonnoksen kirjauksen mukaan tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta tietty prosenttiosuus osoitetaan perheasunnoille, joita määrittää makuuhuoneiksi soveltuvien huoneiden määrä (vähintään kaksi). Vain näiden perheasuntojen keskipinta-alaa säädellään. Kirjausta tulisi muuttaa niin, että asuinrakennusoikeuden sijaan puhuttaisiin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta. Tämä yksinkertaistaa sääntelymallia, koska tällöin esimerkiksi porrashuoneiden koko ym. hankekohtaiset tekijät eivät vaikuttaisi laskentaan. Muutos on lähinnä tekninen ja sitä on noudatettu jo nykyisellään asuntotonttien varausehdoissa.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lisäksi Rai-

dejokeri antaa hyvät mahdollisuudet rohkeaan kantakaupunkimaiseen rakentamiseen.

Täydennysrakentamiskaavojen toteuttamisen vaatimien alue- ja sopimusjärjestelyiden toteuttaminen tulee asettamaan merkittäviä haasteita kiinteistötoimen maanhankinnan ja tontinluovutuksen resurssien riittävyydelle. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupungin tuleekin lähivuosina kehittää ja sujuvoittaa merkittävästi nykyisiä prosessejaan sekä varata täydennysrakentamisalueiden toteutukseen riittävät henkilöstö- ja muut resurssit. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä vaikuttamaan myös siihen, että olemassa olevaa lainsäädäntöä kehitetään täydennysrakentamista edistävään suuntaan.

Asuntotonttien täydennysrakentamista edistetään sekä kaupungin vuokratonteilla että yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla. Täydennysrakentamiskorvausneuvotteluissa (vuokratontit) ja mahdollisissa maankäyttösopimusneuvotteluissa (yksityiset tontit) on kyse täydennysrakentamisen mahdollistavan kaavoituksen tuoman nettoarvonnousun jakamisesta osapuolten kesken. Täydennysrakentamiskorvausmenettelyssä vuokralainen saa nykyisellään lähtökohtaisesti 1/3 tästä arvonnoususta, kun taas yksityinen maanomistaja saa lähtökohtaisesti arvonnousun kokonaisuudessaan miljoonaan euroon asti ja tämän ylittävästä osuudesta 65 %.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutusedellytysten parantamiseksi täydennysrakentamiskorvaus- ja maankäyttösopimusmenettelyä tulee jatkossa kehittää. Menettelyjä kehitettäessä tulee täydennysrakentamisen houkuttelevuuden varmistamisen lisäksi huomioida myös muun ohella kaupungin maanhankintaan ja talouteen liittyvät näkökohdat. Kiinteistöviraston tonttiosastolla on vireillä täydennysrakentamista koskevien korvausperiaatteiden uudistaminen.

Täydennysrakentamishankkeiden toteutumisen kannalta keskeisenä vaikeuttavana tekijänä voidaan nykyisellään pitää täydennysrakentamisen vaatimaa pysäköinnin järjestämistä. Tästä syystä kaupungin pysäköintinormia tulee kehittää ja pysäköintipaikkojen toteutukselle ja hallinnoinnille löytää uusia malleja. Kaupungilla tulisi lisäksi jatkossa olla nimettynä taho, jolle täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjen suunnittelu ja toteutuksen ohjaus kuuluu. Kiinteistölautakunnan mielestä voisikin olla perusteltua, että kiinteistövirastolle osoitettaisiin tällaista tehtävää varten lähivuosina henkilöresurssi.

Lopuksi

Monipuolisen, laadukkaan ja riittävän asuntotarjonnan turvaaminen tulee olemaan kaupungin keskeisimpiä tavoitteita seuraavina vuosina. Ki-

inteistölautakunta pitää AM-ohjelmaluonnosta ja siinä esitettyjä tavoitteita kannatettavina edellä mainituin huomautuksin.

B

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle AM-ohjelman valmistelun yhteydessä tehdyistä toivomusponsista seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelun aikana on tehty yhteensä 11 toivomuspontta, jotka on tarkoitus käsitellä kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä. Kaupunginkanslia on laatinut ponsista liitteenä nro 2 olevan muistion. Muistio sisältää kaupunginkanslian laatimat vastausluonnokset esitettyihin ponsiin.

Toivomusponsien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että sen toimialaan kuuluvina voitaneen pitää liitteenä nro 2 olevan muistion mukaisessa järjestyksessä ponsia nrot 1 - 4 ja 7 - 11.

Kiinteistölautakunta pitää kaupunginkanslian laatimia liitteenä olevasta muistiosta ilmeneviä vastausluonnoksia pääosin perusteltuina ja kannatettavina. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon edistämistä koskevan ponnen osalta (ponsi nro 7) kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin seuraavaa:

Ponnessa edellytetään kaupungin selvittävän, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytkemällä niiden rakennuttaminen haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpailuihin.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan vuokratalovaltaisten alueiden tonttien tarjoamista edullisempaan hintaan voidaan harkita, jos samalla varmistetaan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja menettelyn läpinäkyvyys. Tämä edellyttää tonttien luovuttamisen osalta julkisen haun järjestämistä sekä asiasta tiedottamista ennakkoon hyvissä ajoin. Menettely voisi tulla harkittavaksi muun muassa laajemmilla täydennysrakentamiseen kaavoitettavilla tai kaavoitetuilla alueilla, kuten esimerkiksi Meri-Rastilan alueella, joka on nykyisellään huomattavan vuokra-asuntovaltainen ja jonne on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamista. Lautakunta toteaa kuitenkin, että mahdollisia tonttien hinnanalennuksia tulee käyttää aina harkiten ja lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioiden. Mikäli alennuksia päätetään myöntää, tulisi tämän tapahtua maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin. Tontteja ei siis tulisi myydä alle kohtuullisena pidettävän käyvän arvon.

Kiinteistölautakunta pitää sen sijaan ongelmallisena vuokratalovaltaisten alueiden tonttien sekä halutumpien alueiden tonttien luovutuksen

kytkemisen toisiinsa, koska lähtökohtaisesti on jo vaikea arvioida, milloin tontti on niin houkutteleva, että se saa rakennuttajan aloittamaan vähemmän kiinnostavalta alueelta luovutetun tontin rakentamisen. Tonttien haluttavuus vaihtelee tonttikohtaisesti myös kaikkein kiinnostavimpien alueiden sisällä, joten varmuutta kytkösten toimivuudesta ei ole. Tämän tyyppisten järjestelyiden osalta tulee lisäksi huomata, että järjestelyyn sisällytettävän houkuttelevan ja rakentamiskelpoisen tontin rakentaminen saattaisi kytköksen vuoksi viivästyä, koska vähemmän houkuttelevan ja haastavamman tontin rakentaminen tulisi joka tapauksessa aloittaa ennen kuin voitaisiin sallia järjestelyyn sisältyvän houkuttelevan tontin rakentamisen aloittaminen. Järjestelyn negatiivinen vaikutus tonttien rakentumiseen saattaisi laajeta entisestään, mikäli järjestelyn houkuttelevampi tontti sijoittuu kantakaupunkimaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen (esim. umpikortteli), jolloin sen rakentamisen viivästyminen voisi puolestaan heijastua negatiivisesti viereisten tonttien rakentumiseen jne. Tällä tavalla useamman tontin rakentamisaikataulu tulee helposti sidotuksi yhteen, ja järjestelyn vaikutuksia olisi vaikea ennakoida.

Tällä hetkellä käytössä on ns. jatkuva tonttihaku sellaisten tonttien osalta, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu julkisesti haettaviksi mutta jotka ovat jääneet syystä tai toisesta varaamatta. Käytännössä tämä menettely on osoittautunut toimivaksi, sillä jatkuvassa haussa olevat tontit lähtevät saadun kokemuksen mukaan rakenteille pikku hiljaa, mutta tasaisella tahdilla yksi toisensa jälkeen. On sinällään positiivista, että kaupungilla on koko ajan tarjolla erilaisia tontteja eri puolilta Helsinkiä esim. uusille rakennusalan toimijoille. Lautakunnan mielestä nykyistä menettelyä tulisikin jatkaa eikä ainakaan laajemmin siirtyä tontinvarausten kytkemiseen. Huomionarvoista lisäksi on, että tonttien hidas liikkeelle lähtö johtuu usein asemakaavaratkaisuista eikä esim. niinkään alueen vuokratalovaltaisuudesta. Tällaiset asemakaavaratkaisusta johtuvat ongelmat tulisi aina ensisijaisesti ratkaista kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä eikä edellä kuvatun tyyppisillä järjestelyillä.

Käsittely

10.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Jasmin Hamid: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Kannattaja: Erkki Perälä

Vastaehdotus:
Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Kannattaja: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma neljänteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla pyritään kasvattamaan opiskelija-asuntojen määrää.

Jaa-äänet: 5
Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Sole Molander, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äänet: 3
Jasmin Hamid, Erkki Perälä, Joonas Pulkkinen

Tyhjä: 0

Poissa: 1
Juha Hakola

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lausuntoehdotuksen A kohdan Yleistä toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Kiinteistölautakunta edellyttää, että mikäli MAL-neuvottelujen tulos merkittävästi poikkeaa ennakoidusta sellaisissa kysymyksissä, jotka kuuluvat kiinteistölautakunnan toimialaan, tuodaan lautakunnalle uusi, tätä lausuntoa täydentävä lausuntoehdotus kaupunginhallitukselle.

Jaa-äänet: 2
Sole Molander, Timo Tossavainen

Ei-äänet: 4
Jaana Aaltonen, Antti Hytti, Joonas Pulkkinen, Olli Sademies

Tyhjä: 2
Jasmin Hamid, Erkki Perälä

Poissa: 1
Juha Hakola

25.02.2016 Pöydälle

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 02.03.2016 § 33

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 -luonnoksesta ja Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyistä siihen liittyvistä toivomusponsista. Lisäksi lausunnossa otetaan lyhyesti kantaa ympäristöministeriölle laadittuun esitykseen uudesta korkotukimallista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja sen alainen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto vastaavat kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksyttyjen tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman päämäärät luovat siten asuntotuotantotoimikunnan toiminnan keskeiset tavoitteet ja suuntaviivat, ja niillä on kaikilla oma vaikutuksensa asuntotuotantotoimikunnan vastuualueeseen. Toimikunta ottaa lausunnossaan kantaa esitettyihin viiteen päämäärään sekä niihin liittyviin, omaan toimintaansa vaikuttaviin keskeisimpiin tavoitteisiin. Toivomusponsista lausunnossa otetaan kantaa numeroihin yksi, kaksi, neljä, kuusi, seitsemän, kahdeksan ja yhdeksän.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asunto-ohjelman tarkistaminen on onnistunut. Ohjelma on keskeisessä asemassa kaupungin hallintokuntien tavoitteiden yhdensuuntaistamisessa. Se ohjaa paitsi kau-

pungin alueelle toteutettavaa uudistuotantoa ja kaupungin omaa asuntotuotantoa myös kaupungin alueella sijaitsevan sekä kaupungin omassa omistuksessa olevan kiinteistökannan laatua ja kohderyhmiä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrätavoitteita on nostettu

Asuntotuotantotoimikunta toteaa että kaavoituksen ja tontinluovutuksen tavoitemäärien nostaminen tukevat asuntotuotantotavoitteen toteutumista, mitä on pidettävä hyvänä. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, ettei nyt esitettyihin tavoitteisiin sisälly kovinkaan suurta ylimäärää tuotannon tavoitetason varmistamiseksi ja häiriöiden haittojen minimoimiseksi.

Nyt esitetyt luvut tarkoittavat sitä, että kaupungin maalle asetettava tontinluovutuksen kerrosalan määrätavoite vastaa 4000 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 90 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Helsinkiin toteutetun uudistuotannon ja laajennusrakentamisen 10 vuoden toteutunut keskipinta-ala oli 71,2 neliötä. Vuonna 2014 viiden vuoden takautuvan tuotannon keskipinta-ala oli 68 neliötä. Tuotannon toteutumien keskipinta-alat vaikuttaisivat siten olevan laskussa. Mikäli arvellaan kaupungin maalle toteutettavan tuotannon keskipinta-alaksi 68 neliötä, tontinvaraustavoitteeseen sisältyvää väljyyttä olisi noin 500 asunnon verran.

Asemakaavojen vuosittainen tavoite 562 500 kem2 vastaa tavoitteellista 5500 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 102 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa rakennusoikeutta yhteistiloineen. Asuntotuotannon kokonaistavoitteen ja asemakaavojen määrällisen tavoitteen välillä on väljyyttä noin 500 asunnon verran, keskipinta-alalla 68 m2.

Asuntotuotantotoimiston uudistuotanto toteuttaa ohjelmaluonnoksessa tontinluovutuksiin liitetyn energiatehokkuustavoitteen. Kansallinen FinZeb-hanke määritti kustannustehokkaat lähes-nolla-energiatasot eri rakennustyypeille vuoden 2015 keväällä. Uudisrakentamiseen kerrostaloille määritelty lähes-nolla-energiataso oli 116 kWh/m2. Kaupungin maalle rakennettaville uudiskerrostaloille ohjelmassa asetettu minimitaso 120 kWh/m2 on siten nykytuotannolle riittävä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää erityisen hyvänä sitä, että lausunnolla oleva AM-ohjelma edellyttää, että jo kaavojen laatimisen yhteydessä selvitetään kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset paitsi kaupungin investointeihin myös asuntorakentamiseen ja vältetään kaavojen yksityiskohtaisuutta tavoitteena poikkeamispäätösten vähentäminen. On myös hyvä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään

erityistä huomiota ja asemakaavoituksen edellytetään mahdollistavan kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille. Käytäntöön vietyinä edellä mainituilla toimenpiteillä parannetaan asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia rakennuttaa kohtuuhintaisia asuntoja, joista on suurin pula.

Asuntotuotannon määrä ja hallintamuodot

Kaupungin omalle tuotannolle esitetyt kokonais- ja ARA-tuotannon määrätavoitteet ovat esityksessä ennallaan. Asuntotuotantotoimikunta haluaa esittää vakavan huolestumisensa valtion asuntopoliittisista linjauksista ja ARA-tuotannon toimintaedellytyksiin tehdyistä ja suunnitteilla olevista muutoksista. Erityisesti merkille pantavaa on, että vaikka valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuteen on varattu viime vuotta vastaavasti yhteensä 1170 milj. euroa, asumisoikeusasuntojen hyväksymisvaltuutta on pienennetty 335 milj. eurosta 230 milj. euroon. Tänä vuonna siihen on lisäksi lisätty ehto, jonka mukaan muihin lainalajeihin (osaomistusasuntolainat, erityisryhmien vuokra-asuntolainat ja muut vuokra-asuntolainat) mahdollisesti käyttämättä jäävää lainanmyöntövaltuutta ei enää voida käyttää asumisoikeusasuntotuotantoon. Jo hallitusohjelmaan kirjattu ja nyt toteutettu asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksien pienentäminen uhkaa niin kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon kuin myös koko kaupungin tavoitteen toteuttamisedellytyksiä. Asuntotuotantotoimiston asumisoikeushankkeiden lisäksi uhattuna on myös aso-hankkeisiin kiinteästi liittyvien 337 ARA-vuokra-asunnon 87 hitas-omistusasunnon rakentamisen käynnistyminen. Asumisoikeusasunnoilla on suuri merkitys erityisesti Helsingissä, jossa vapailla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja omistusasuntojen kalleus nostaa asumiskuluja. Vaarana on asumisalueiden ja asuntokohteiden syvenevä segregoituminen. Asumisoikeustuotannon tärkeys korostuu entisestään nyt kun valtio suunnittelee ARA-vuokra-asuntoihin tiukkoja tulorajoja ja määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa omavastuukoron pienentäminen nykyisestä 3,4 prosentista pysyvästi 1 prosenttiin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tuotannon osalta tulisi myös tuotannon osapäätösten hintahyväksynnässä siirtyä käyttämään rakennuskustannusten sijaan kohteen lainoituskelpoisuuden kriteerinä syntyvää vuokratasoa, mikä on asukkaiden näkökulmasta ensiarvoista. Kaupungin omistamassa asuntokannassa vuokrataso on kohtuullinen ja asuntomäärä on suuri. Vuokratarkasteluun siirtyminen mahdollistaisi

erilaisten hankkeiden toteuttamisen ARA-tuotantoon, myös haastavimmille ja toteutuskustannuksiltaan kalleimmille rakennuspaikoille.

Lisäksi asuntotuotantoon tulisi saada pääkaupunkiseudulle valtiolta lisätukia, jotka kohdennettaisiin erityisesti kunnille täydennysrakentamisen toteuttamisen helpottamiseen. Kysymykseen voisi tulla mm. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen kohdennettu tuki. Olennaista olisi, että tuella voitaisiin alentaa hankkeen toteuttamiskustannuksia. Tämä edellyttäisi, että tuen piiriin otettaisiin esirakentamisen ohella tonttien poikkeuksellisen vaikeat perustamisolosuhteet.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä mainintaa hallintokuntien yhteistyöstä kaupungin oman tuotannon edellytysten varmistamiseksi erityisesti nyt, kun aiemmin asunto-ohjelmassa esitetty määrätavoite on otettu myös toimiston vuoden 2016 tuotantoa koskevaksi sitovaksi talousarviotavoitteeksi. Tavoitteen toteuttaminen tarkoittaa tosiasiallisesti asuntotuotantotoimiston tuotannon lähes kaksinkertaistumista ja edellyttää toimiston resurssien selkeää lisäämistä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että ohjelmaluonnoksessa esitetty viiden vuoden takautuvan tuotannon seuraamisen sijaan olisi parempi ottaa käyttöön kolmen vuoden takautuvan keskiarvon seuranta. Jo siirtyminen käyttämään usean vuoden tuotantomäärien keskiarvoa mahdollistaa tuotannon liukuvan ohjelmoinnin ilman loppuvuoteen sijoittuvaa urakkakilpailuruuhkaa. Viiden vuoden takautuvan keskiarvon seurannassa menneiden vuosien tonttipulasta johtuneet heikot tulokset näkyvät kuitenkin tarpeettoman pitkään.

Asuntotuotantotoimiston laatimien tarkastelujen mukaan toimiston nykyisellä tonttivarannolla vuosien 2016 - 2020 tuotantomäärien viiden vuoden keskiarvo saavuttaisi korkeimmillaan vain 1250 asunnon tason. Näin siitäkin huolimatta että vuodelle 2016 on ohjelmoitu yli tavoitteen menevät käynnistämispäätökset. Menneiden vuosien tuotantoluvut painavat keskiarvossa kauan. Tonttitilanteen paranemisesta seuraavia trendejä ei saada viiden vuoden keskiarvoilla näkyviin selkeästi.

Sen sijaan kolmen vuoden takautuvilla tuotantomäärien keskiarvoilla asuntotuotantotoimiston tämänhetkisen tonttivarannon puitteissa tehdyt tuotantoennusteet nostaisivat rakentamisen aloitukset 1500 asunnon tuntumaan jo vuonna 2016.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaustavoite on perusteltu ja asuntotuotantotoimikunnan tuotannon osalta se koskee hitas-tuotantoa, jossa perheasuntojen määrää ohjataan ohjelmassa tiukimmin. Toimikunta toteaa kuitenkin,

että sijainnista ja markkinoitavuusnäkökulmista riippuvaa joustoa tulisi hitas-tuotannossa tapauskohtaisesti sallia esimerkiksi segregaation estämistarkoituksissa toteutettavissa hankkeissa. Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäminen edellyttää, että uudistuotannosta löytyy myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Sen sijaan kaupungin vuokratuotannossa voisi lähitulevaisuudessa olla kysynnän perusteella perusteltua painottaa vahvastikin pienasuntojen osuutta. Turvapaikan saaneet Helsinkiin hakeutuvat henkilöt tulevat ennusteiden mukaan ruuhkauttamaan erityisesti pienasuntojen kysynnän. Monipuolisen asukasrakenteen ja rauhallisen asuttavuuden turvaamiseksi kohteissa tulee kuitenkin yleensä olla myös perheasuntoja.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä paitsi täydennysrakentamisen edistämistä myös hallintokuntien koordinaation vahvistamista entisestään ja prosessien ja kannusteiden kehittämistä. Asuntotuotannon toteuttaminen projektialueilla on täydennysrakentamiseen verrattuna hyvin resurssoitua ja organisoitua. Täydennysrakentaminen on kaupungin kannalta kannattavaa ja siksikin sitä tulisi pyrkiä kaikin tavoin edistämään. Täydennysrakentaminen tukeutuu usein olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Lisäksi alueen palvelut hyötyvät asukasrakenteen täydentymisestä.

Täydennysrakentamisen toteuttamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä vaikeusasteita. Rakennuspaikat voivat olla tuotantoteknisesti erittäin vaikeita: maapohjat on voitu alun perinkin jättää rakentamatta huonoina rakennuspaikkoina, tonttien koot johtavat tehottomiin hankekokoihin ja tiivistämistavoite voi johtaa vaatimukseen rakentaa autopaikat maan tai pihakannen alaisina.

Täydennysrakentamisen tarkoituksena tulee olla hyvien, esteettömien ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen vanhoille asuinalueille sekä alueen asuntotarjonnan monipuolistaminen. Asuntotuotannon näkökulmasta ongelmallista on täydennysrakennusalueilla tuotannon laatutavoitteiden ja kohtuuhintaisuuden tuottama ristiriita asuntojen ARA-hyväksynnälle ja markkinoitavuudelle. Asuntojen halutaan nostavan alueen imagoa, mutta käytännössä niiden tulee myytävyyden vuoksi vastata alueen markkinatasoa.

Toivottava olisi, että täydennysrakentamisen edistämiseksi sallittaisiin joustavasti myös autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttaminen erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Täydennysrakentamisen edistämiseksi ja siitä koituvien erilaisten hyötyjen saamiseksi olisi tarpeen sallia joustoa ja hyväksyä myös kompromisseja kaupungin ohjeisiin ja määräyksiin. Tonttien väli-

siä rasitteita ja yhteiskäyttöä tulisi välttää tuotannon toteuttamisen helpottamiseksi.

Olisi myös toivottavaa, että ARA:n vuoden vaihteessa päättynyt asuinalueiden kehittämisavustus saisi jatkoa. Avustusmuodosta ARA saattoi myöntää tukea täydennysrakentamista mahdollistaviin toimiin, kuten esirakentamiseen. Avustusta voivat kuitenkin hakea vain Asuinalueiden kehittämisohjelmassa 2013 - 2015 mukana olevat kasvukeskuskaupungit ja nekin ensisijaisesti ohjelmassa mukana oleville alueille. Helsingin kaupunki luovuttaa periaatteessa jo nyt tontit rakentamiskelpoisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennusalojen perustusolosuhteet kustannettaisiin. Tuen avulla voitaisiin tosiasiallisesti alentaa hankkeiden kustannustasoa ja siten käynnistää täydennysrakentamishankkeita hallintamuodosta riippumatta.

Kaupungin asuntokanta ja sen kehittäminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että on tärkeää että kaupunkiyhteisesti asetetaan sellaiset strategiset tavoitteet, jotka ovat kaupungin yhteisen edun kannalta järkeviä ja joiden toteuttamiseen ei yhden hallintokunnan oma tavoitteen asetanta johtaisi. Myös sellaiset tavoitteet, jotka tarvitsevat useamman hallinnonalan yhteistyötä on syytä asettaa keskitetysti.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan asuntotuotanto monipuolistuu kaavoituksen yhteydessä tehtyjen, entistä kaupunkimaisempiin ratkaisuihin johtavien valintojen seurauksena. Asuntotuotantoratkaisut vaativat yhä osaavampaa suunnittelua ja toteutusta. Tontin rajoihin kiinni rakentaminen, ahtaat rakennusalat, kantavien rakenteiden hybridit, hallintamuotojen yhdistelmät ovat kaikki osaltaan ratkaisuja, jotka ovat toteutettavissa, mutta vaikeuttavat asuntotuotannon toteuttamista.

Toiminnallisiin hybrideihin liittyen asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että kaupunki kehittäisi kaupunginkansliajohtoisesti omien hallintokuntiensa yhteistyötä erityisesti asuntotuotannon kivijalkatiloihin toteutettavien, muuhun kuin asumista palvelevaan käyttötarkoitukseen toteutettavien tilojen osalta. Asuntotuotantotoimikunnan mielestä on tärkeää, että ARA-tuotannossa, niin vuokra- kuin asumisoikeustuotannossakin, hankkeiden liiketilat rakennutetaan kaupungin omaan omistukseen. Näiden tilojen kaavoituksen tulee perustua selvityksiin tilojen käytettävyydestä ja vuokrattavuudesta. Jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa tulee tilojen vuokrauksesta vastaavien huolehtia myös tilojen käytettävyyden ja vuokrattavuuden ohjauksesta.

Kaupungin omaan käyttöön tulevan tuotannon keskeisenä tavoitteena on noudattaa kestävän kehityksen periaatetta. Asuntotuotantotoimisto haluaa ensisijaisesti olla rakentamassa tuotantoa, joka säilyttää arvon-

sa ja joka on myös tulevien sukupolvien arvostamaa niin rakenteellisesti, teknisesti, asuttavuudeltaan kuin viihtyisyydeltäänkin. Tämä edellyttää ratkaisuja jotka ovat kestäviä ja korjattavia, sekä tilaratkaisuja, jotka ovat soveltuvat muuntuviin asumistarpeisiin.

Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustuotannossa parannetaan energiatehokkuutta silloin kun se kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen on mahdollista. Todettakoon, että mm. vuonna 2014 valmistuneissa kohteissa peruskorjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Vuoden 2015 valmistuneiden peruskorjausten toteutumaluvut eivät ole vielä selvillä.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan energiatehokkuuskorjaustavoitteita ei ole tässä vaiheessa syytä kiristää. Ympäristöministeriön korjausrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä painotetaan suunnitelmallista korjaustoimintaa. Asuntotuotantotoimisto selvittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa kannassa toteutettavien energiatehokkuustoimenpiteiden optimaalista toteutusjärjestystä.

Yhdessä Insinööritoimisto Granlundin kanssa tehtyjen tarkastelujen mukaan korjauksissa on kohtuullisin kustannuksin tietyissä tapauksissa mahdollista päästä C-luokkaan. Tarkasteluissa on otettu huomioon seuraavat vaihtoehdot ja niiden yhdistelmät: aurinkopaneelien lisääminen, ulkoseinien lisälämmöneristäminen, katon lisälämmöneristäminen, ikkunoiden vaihto U-arvoltaan paremmiksi, aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen. Alustavien tarkastelujen mukaan seinien lisälämmöneristämiseen tulisi ryhtyä viimeisenä vaihtoehtona, ja vain mikäli tavoitellaan A-luokkaa ja alle 90 kWh/m2 lukuarvoa. C-luokkaan pääsemiseksi voisi riittää aurinkopaneelien, katon lisälämmöneristämisen ja aurinkolämpöjärjestelmän yhdistelmä.

Asukasrakenteen monipuolisuus

Asuntotuotantotoimikunta pitää monipuolisen asukasrakenteen tavoitetta hyvänä ja eräänä keskeisenä ohjelman tavoitteena.

Toivomusponnet

Asuntotuotantotoimikunta viittaa kaupunginkanslian asuntotiimin laatimiin vastauksiin ja toteaa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä annetuista valtuuston toivomusponsista annettujen vastausten lisäksi seuraavaa:

Tontinluovutukseen liittyvät toivomusponnet

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 7), että kaupunki selvittäisi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamista vuokratalovaltaisilla alueilla haluttujen alueiden tonttien luovutukseen kytkettynä.

Ponnessa nostetaan esiin tärkeä asia. Asuntotuotantotoimisto on aiemmin pohtinut vastaavanlaista kahden eri tontin kytkemistä yhteen lähtökohtanaan urakkakilpailujen kiinnostavuuden ja tarjoushalukkuuden nostaminen ARA-kohteissa. Toimisto kehitti vuonna 2012 mallin, jossa asuntotuotantotoimiston ARA-hankkeissa urakkakilpailujen voittaja olisi saanut option ostaa tai vuokrata nimetyn omistustuotantoon tarkoitetun tontin halutulta alueelta. Vaihtoehtoisesti palkintona olisi voinut olla ennakkoon ilmoitetun kohteen urakka. Mallista käytiin neuvotteluja myös kiinteistöviraston kanssa ja ns. palkintotontti menettelyyn löytyikin Länsisatamasta.

Kilpailumallia esiteltiin myös rakennusliikkeille samassa yhteydessä, kun niille esiteltiin ATT:n kyseisen vuoden tuotanto-ohjelmaan kuuluneita hankkeita ja pyrittiin lisäämään tarjoajien kiinnostusta urakkakilpailuja kohtaan. Malli sai jonkin verran ristiriitaisen vastaanoton rakennusliikkeiltä muun muassa siitä syystä, että kaikki tarjoajat eivät olleet kiinnostuneita omistustuotannon toteuttamisesta tai eri kokoluokan hankkeista. Kilpailutilanteen muuttumisen ja tarjoushalukkuudessa tapahtuneen parantumisen sekä menettelytapaan liittyneiden ongelmien vuoksi kehitettyä mallia ei käytännössä testattu.

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 8), että kaupunki selvittäisi mahdollisuuden alentaa ARA-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä hallintamuodoiltaan sekoitettuina sekataloina.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan hallintamuodoltaan erillisten rakenteiden perustamisessa saavutettavien hyötyjen tulee olla varsin huomattavia ennen kuin järjestelyihin on kannattava ryhtyä. Esimerkkinä tällaisesta toteutuksesta voidaan pitää mm. Kampin kauppakeskuksen päälle toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä. Kohteessa on yhdelle tontille toteutettu yhteensä yhdeksän erilaista yhtiötä hallinnonjakosopimuksin. Yhtiöiden rajapinnan määrittäminen on asuntotuotantotoimiston käsityksen mukaan ollut varsin työlästä.

Toivomusponnen taustalla lienee huoli asemakaavoituksen edellyttämien monimuotoisten ylimpien kerrosten aiheuttamista kustannuksista ja siten ARA-tuotannon toteuttamisen vaikeutumisesta kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisille alueille. Asuntotuotantotoimiston laatimien laskelmien mukaan terassimaisen ylimmän kerroksen neliöhinnat tulisi jyvittää 45 prosenttia keskineliöhintaa kalliimmiksi, kun kustannustarkastelussa otetaan huomioon ylimmän kerroksen sisäänveto ja terassit se-

kä hissin kustannukset jaettuna eri kerrosten asunnoille arvioidun hyödyn mukaan. Laskelmissa ei otettu huomioon asunnon koosta tai näkymistä laskettavia hyötyjä, joita käytetään yleisesti asunto-osakehuoneiston hinnoittelussa jyvitysperusteina.

Asuntotuotantotoimisto on toteuttanut niin sanottua sekoittamisen periaatetta toteuttamalla samaan kortteliin – usein myös ikään kuin samaan taloon, vaikkakin omille tonteilleen – eri hallinta- ja rahoitusmuodoin rakennettuja asuntoja.

Olisi suotavaa, että alalle saataisiin yhteisesti sovitut yleiset tavat määritellä päällekkäin sijoittuvien kiinteistöjen rajat. Maa- ja metsätalousministeriössä on ollut valmisteilla 3D-kiinteistöjärjestelmä jo vuosia. Uusi kiinteistöjärjestelmä luo yhteisiä määritelmiä kiinteistöjen rajapinnoiksi. Lain voimaan tulon ajankohdasta on esitetty erilaisia ennusteita, arvioissa on ollut esillä myös vuosi 2016. Asuntotuotantotoimikunta toivookin, että kaupunki pyrkisi vaikuttamaan valtioon lainsäädännön kiirehtimiseksi, olkoonkin, että ensimmäisiä kokeiluja lain soveltamisessa tuskin on tarpeen toteuttaa kaupungin omassa tuotannossa.

ARA-kannan määrään liittyvät toivomusponnet

Maija Anttilan esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 1) edellytetään taattavan ARA-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä ARA-vuokrakannan osuuden säilyttämistä kestävästi 20 prosentin tasolla asuntokannasta.

Nyt ohjelmaluonnoksessa esitetty 25 prosentin ARA-asuntotuotantotavoite turvaa 20 prosentin ARA-kannan osuuden, mikäli kaupungin omistama ARA-rajoitteista vapautuva vuokrakanta pidetään jatkossakin säännellyn vuokra-asumisen piirissä. Lausuntokierroksella olevasta AM-ohjelmaluonnoksesta on poistettu edellisen ohjelman linjaus, jossa kaupungin omasta asuntokannasta todettiin, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asuntotuotantotoimikunta huomauttaa, että jossakin tapauksissa asuntotarjonnan alueellisen monipuolistamisen vuoksi voisi olla tarpeen muuttaa olemassa olevan asuntotuotannon hallintamuotoja. Erityisesti kiinteistökantaa mahdollisesti purettaessa voitaisiin luoda alueen asukkaille erilaisia asumisvaihtoehtoja, mm. ARA-vuokra-asuntovaltaisia alueita voitaisiin täydentää asumisoikeusasuntotuotannolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa myös, että ARA-asuntokannan turvaamisen kannalta on keskeistä tonttien löytyminen ko. tuotantoon ja sitä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudatta-

minen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisia täydennysrakentamisalueita olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Näin ollen ARA-tuotantoa tulisi vastaavasti voida toteuttaa enemmän vetovoimaisille projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että tontinluovutuksessa noudatettavaksi aluekohtaiseksi ARA-vuokra-asuntokannan osuudeksi otettaisiin koko kaupunkia koskevien kokonaistarkastelujen perusteella 30 prosenttia.

Tuomas Rantasen toivomusponnessa (ponsi nro 4) esitetään, että kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto valmistelisivat yhteisesti toimintaohjelman kaupungin ARA-vuokra-asuntojen toteuttamiseksi käytännössä.

Kaupunginkanslian asumisen tiimin valmistelemassa nyt käsiteltäviä toivomusponsia koskevassa muistiossa on kiitettävällä tavalla käsitelty asuntotuotantotoimiston eri yhteyksissä esiin nostamia ARA-vuokra-asuntojen toteuttamista turvaavia keinoja ja asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä niiden edistämistä hallintokuntien yhteistyönä.

Asuntotuotantotoimistolla ei ole aiemmin edes käytännössä ollut mahdollista saavuttaa1500 asunnon tavoitetta ARA-vuokratuotantoa vaivanneesta tonttipulasta johtuen. Viimeisen neljän vuoden aikana asuntotuotantotoimistolle on varattu vuosittain keskimäärin jo yli 1550 asunnon tontit ja mahdollisuudet päästä valtuuston päättämään tavoitteeseen ovat parantuneet huomattavasti. Merkittävä määrä viime vuosien varauksista on osoitettu kumppanuuskaavoitukseen, jossa tavoitteena on toteuttamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden väheneminen. Varattujen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii aikansa, edellyttää hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja pidentää tonttien rakennuttamisen läpimenoaikoja tonttien varaamisesta asuntojen sisään muuttoon. Tontinvarausten kasvu osoittaa kuitenkin, että hallintokunnat ponnistelevat yhdensuuntaisesti asuntotuotantotoimiston tavoitteiden saavuttamiseksi.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarannon tulisi vastata noin neljän vuoden tuotantoa. Asuntotuotantotoimiston vuosille 2016 - 2020 ohjelmoitu tonttivaranto vastaa 5663 asuntoa, mikä merkitsee 1133 asunnon vuosituotantoa. Neljälle vuodelle ohjelmoituna tonttivaranto vastaisi 1415 asunnon tuotantoa. Voidaan siis todeta, että asuntotuotantotoimiston tämänhetkinen tonttivaranto vastaa lähestulkoon tavoitetta. Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi asuntotuotantotoimiston tulisi kuitenkin vuonna 2016 saada vähintään 1500 - 1840 asunnon tontinvaraukset, jotta tonttivaranto saataisiin vastaamaan neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Aurinkopaneeleihin liittyvä toivomusponsi

Jessica Karhun toivomusponnessa (ponsi nro 6) esitetään, että kaupunki selvittäisi asukkaiden mahdollisuudet omien aurinkopaneelien ja muiden ratkaisujen liittämiseksi kaupungin sähköverkkoon.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että aurinkopaneelien toteuttamisratkaisujen selvittäminen on järkevää siten, että mahdollistetaan erilaiset joustavat ratkaisut aurinkopaneelien lisäämiseen asuntotuotannossa. Erilaisia toteutustapoja voivat olla mm. kiinteistöryhmien, kiinteistön tai yksityisten asukkaiden omistamat paneelit, jotka toteutetaan kiinteistöjen alueelle. Tuotettavan energian kuluttajia voisivat siten olla esimerkiksi kiinteistö, kiinteistön asukkaat tai kiinteistössä toimivat yritykset tai muut organisaatiot.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että Aalto-yliopisto on vastikään selvittänyt sähköverkkoon liitettävien järjestelmien kannattavuutta. FinSolar-hankkeen selvityksen mukaan omien uusiutuvan sähköenergiantuotantolaitteiden toteuttaminen on kannattavaa vain siten, että niistä saatava energia voidaan hyödyntää kiinteistön sisällä. Aurinkosähköenergian myynti verkkoon ei ole kannattavaa vaikka siihen saisi 30 prosentin tuen, koska sähkön pörssihinta on niin alhainen. Kannattavuus edellyttää tuen lisäksi siirto- ja sähköveromaksujen välttämistä.

FinSolar-selvityksen mukaan maailmalla suositussa energian ostosopimusmallissa (PPA, power purchase agreement) yritys tai kunta investoi aurinkoenergiajärjestelmään ja myy tuotettua energiaa kiinteistön alueen toimijoille kuten asukkaille, yrityksille ja muille organisaatiolle. Markkinaselvityksen mukaan Suomessa on jo toistakymmentä yritystä, jotka asentavat aurinkoenergiajärjestelmiä asiakkaille energianmyyntisopimuksilla. Monet näistä yrityksistä ovat pyrkineet palvelemaan myös taloyhtiö- ja asukasmarkkinoita. Työ- ja elinkeinoministeriö ei kuitenkaan myönnä yrityksille energiatukea kohteisiin, joissa energia menee asukkaiden käyttöön. Tuen puute rajoittaa järjestelmien kannattavuutta.

FinSolar-selvityksen mukaan potentiaalisimpia aurinkolämpöjärjestelmien hyödyntämiskohteita olisivat alue-, kiinteistöryhmä tai kiinteistökohtaiset hybridilämpöjärjestelmät. Tyypillisesti tällaiset järjestelmien koot ovat 3 kW - 1000 kW:n (6000 eur - 1 M€) välissä.

Yksinasuvien tarvetta koskeva toivomusponsi

Petra Malinin esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 2) esitetään että ARA-tuotannossa otettaisiin huomioon erityisesti yksinasuvien tarve kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-vuokratuotantoon ei sovelleta huoneistotyyppikohtaista ohjausta. Kohteiden tilaohjelmat laaditaan monipuolisina kuitenkin alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Viime aikoina tuotannon keskipinta-alat ovat laskeneet alittaen 60 neliötä. Vuosina 2012 - 2014 valmistuneiden vuokra-asuntokohteiden keskipinta-alat olivat yli 65 neliötä, joten jatkossa jo toteutuksessa olevat vuokra-asuntokohteet toteutuvat aiempaa pienasuntovaltaisempina. Vuokratasoltaan ARA-vuokra-asunnot ovat Helsingin edullisimpia.

Maija Anttilan toivomusponsi ikääntyneiden asumisen kehittämisestä

Maija Anttilan, Tuomas Rantasen ja Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnet (ponnet nro 9) ikääntyneiden asumisen kehittämisestä sisältävät esitykset varata AM-ohjelman valmistelussa erityisryhmien asumistarpeisiin hoiva- ja erilaisten palvelutalojen rakentamismahdollisuudet ja laatia selvitys ikääntyneiden kotona asumisen tukemisesta yhteisöasumiseen perustuvin ARA-vuokrataloin siten, että kodinhoidon palveluja voitaisiin hoitaa keskitetymmin ja samalla laadukkaammin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ikäihmisten asumisen keskittämistä ei voitane pitää pääsääntönä.

ARA-vuokra-asunnoissa on varallisuusrajat, mikä rajaa asuntojen kohdistamista. Vuokra-asuntotuotantoa toteutetaan pääsääntöisesti monipuolisina asumiskokonaisuuksina. Asuntotuotantotoimisto voi kuitenkin yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa toteuttaa yksittäisiä kohteita tarkoituksenmukaisesti kohdennettuina toisinkin, Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ARA-lainsäädännön määrittämien kriteereiden puitteissa.

Asumisoikeustuotannossa ei ikäihmisiin sovelleta varallisuusrajoja. Asuntotuotantotoimisto onkin toteuttanut hyvien ikäihmisille suunnattujen palveluiden ääreen Kontulaan ikäihmisille asumisoikeuskohteen Iltarusko. Kohde valmistui vuonna 2012. Kohteen ikärajoina sovellettiin 55-vuoden ikärajaa. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli yli 75-vuotta. Toinen asuntotuotantotoimiston ikäihmisille kohdennettu asumisoikeuskohde valmistui kesällä 2015. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli 64 vuotta. Rakenteilla on myös Tapulikaupunkiin sijoittuva asumisoikeuskohde Postipuisto. Kohteen on määrä valmistua vuonna 2017. Kohteesta asumisoikeuden hankkineiden keski-ikä on 66 vuotta.

Korkotukilainojen asetusmuutos 7.1.2016 ja uusi lyhyt korkotukimalli

Valtioneuvosto muutti 7.1.2016 asetusta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Korkotukilainan pituus säilytettiin asetuksessa ennallaan. Muutoksella tarkennetaan, mitä tarkoitetaan

kohtuullisella varautumisella tuleviin korjauksiin. Sillä myös yhtenäistetään vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja poistetaan eroja eri vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen omistamien asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa.

Jos kyseessä on alle 20 vuotta vanha vuokra- tai asumisoikeustalo, vuokrissa tai käyttövastikkeissa perittävä varautuminen saa olla enintään yksi euro asuinneliötä kohti kuukaudessa. Vanhemmissa taloissa enimmäismäärä on kaksi euroa. Lisäksi omakustannusvuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron määrä alennetaan asetusmuutoksella nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään.

Muutoksella muutetaan myös korkotukilainojen lainanlyhennyksiä nykyistä etupainotteisemmiksi. Lainan lyhentäminen nopeammin laina-ajan alussa pienentää sekä omistajan että valtion riskejä. Omistajalle omarahoituskoron laskeminen on selkeä heikennys.

Hallitusohjelman mukaisesti valtion tukemaan vuokratuotantoon ollaan palauttamassa tulorajat.

Hallitusohjelman asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti valtioneuvosto valmistelee uutta lyhyen korkotuen (10 vuotta) mallia. Marraskuussa julkistetun luonnoksen mukaan lainoitusehdot asemoivat tukimuodon pitkän korkotukimallin ja vapaarahoitteisten rahalainoitusmallien väliin. Tukimuodolle olisi mahdollista hakea jatkoaikaa aina 30 vuoteen asti.

Esityksessä uuden korkotukimallin omavastuukoroksi kaavallaan 2,5 prosenttia. Asukasvalintakriteerit ja käyttötarkoitusrajoitukset esitetään olevan voimassa tuen ajan. Asukasvalintakriteereissä esitetään myös tulorajoja: niitä esitetään asetettavan korkeammalle tasolle kuin pitkän korkotukimallin tuotannossa. Näin ollen uusi 10 vuoden korkotukimalli kohdentuisi pieni- ja keskituloisiin ja siis myös ylempiin tulodesiileihin kuin pitkän korkotuen tuotanto.

Niin sanotun uuden lyhyen korkotukimallin taustaksi on laadittu selvitys, joka valottaa ARA-tukimuodon historiaa ja tarkoitusta sekä nykytilanteen tiettyä ongelmallisuutta. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että esitetyn uuden lyhyen korkotukimallin luonnostellut ehdot herättävät kysymyksiä sekä huolen pitkän korkotuen tuotannon osalta. Esitetyssä 10-vuotisessa korkotukimallissa valtion tukiehdot ovat paremmat kuin pitkän korkotuen ehdot erityisesti nyt, kun vuodenvaihteessa pitkän korkotuetun tuotannosta poistuivat käynnistämisavustukset ja omavastuukorkoraja palautui yhdestä prosentista 3,4 prosenttiin. Lisäksi lyhyen korkotuetun asukasvalintakriteereistä kaavaillaan vapaampia kuin mitä pitkän korkotuen tuotannossa tulee noudattaa. Tässä on selkeä ristiriita. Raportissa väitetään pitkän korkotuen mallissa olevan suurempi valtion tuki, käytännössä matalan korkotason vallitessa pitkän korkotuen

mallissa ainoa valtion tukimuoto on lainalle saatava täytetakaus. Tätä tukea vasten tuotantomuotoa rasittavat raskaat suunnittelunohjaus- ja rahoitusmenettelyt, asukasvalintakriteerit ja käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lisäksi pitkän korkotuen asuntoihin suunnitellaan tulorajoja ja vuokrasopimusten määräaikaisuutta.

10.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)hel.fi
Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 01.03.2016 § 48

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan esittelijän ehdotuksesta poikkeavan yksimielisesti hyväksyttyjen vastaehdotusten mukaisesti muutetun lausunnon asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) luonnoksesta ja siihen liittyvistä toivomusponsista:

"Tavoite 8: Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Sosiaali- ja terveyspalvelujen näkökulmasta erityisesti kohtuuhintaisten pienten asuntojen puute hankaloittaa erityisasumisen piirissä olevien mielenterveyskuntoutujien ja lastensuojelun piirissä olevien nuorten siirtymistä normaaliasumiseen silloin, kun vahvemman tuen tarve lakkaa. Myös suurin osa asunnottomista on yksinäisiä henkilöitä, joille riittää pieni asunto.

Nuoret ovat valmiita tinkimään mm. asuntojen pinta-alasta. Kaupungin tulisi toteuttaa esimerkiksi kokeiluhankkeiden avulla muunneltavia asuntoja, jotka ensin ovat pieniä asuntoja, mutta jotka voidaan tarvittaessa muuttaa perhe- tai yhteisöasunnoiksi. Tällöin vuokratkin vastaisivat paremmin nuorten maksukykyä.

Tavoite 9: Asuinalueiden elinvoimaisuus

Tavoitteen tärkeys korostuu niiden asukkaiden kohdalla, jotka syystä tai toisesta viettävät suurimman osan ajastaan kodissa ja sen läheisyydessä.

Elinvoimaisuuden perusta ovat asuntoalueiden riittävät lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupat. Lisäksi erilaisilla kokoontumistiloilla voidaan tukea yhteisöllisyyttä yksinasuvien, nuorten, perheiden, iäkkäiden ja maahanmuuttajien kesken. Toiminnassa voivat olla mukana asukasyhdistykset, koulut, seurakunnat, sosiaali- ja terveystoimi ja yksityiset kuntalaiset.

Autottomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista tulee lisätä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

Tavoite 10: Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Kotona asuvan iäkkään ja vammaisen kannalta esteettömyys ja turvallisuus ovat erityisen tärkeitä.

Kaupungin esteettömyyslinjaukset on jaettu viiteen painopistealueeseen: kaavoitus ja liikennesuunnittelu, rakennukset, yleiset alueet, asuinympäristö ja palvelut. Linjaukset koskevat kaikkia virastoja, joten ne tulee ottaa huomioon myös asuntojen ja asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa ja niihin liittyvässä kehitystyössä.

Alueellisten esteettömyyssuunnitelmien toteuttaminen on tärkeää, sillä ne on laadittu yli 65 -vuotiaiden asukkaiden osuuden perusteella. Aluesuunnitelmissa tarkastellaan esteettömät reitit, alueet ja puistot esteettömine penkkeineen. Katualueiden kehittämiseen kuuluu muun muassa jalankulun ja pyöräilyn parempi erottelu ja eri käyttäjäryhmien tarpeiden huomiointi. Erityistä huomiota vaativat pyörätuolin ja rollaattorin käyttäjät sekä näkövammaiset.

Keväällä 2014 Helsingissä tehdyn alueellisen riskianalyysin mukaan ikääntyneiden paloturvallisuusriskit ovat kasvamassa. Pelastuslaitoksen tavoitteena on parantaa asumisen turvallisuutta sekä ennaltaehkäistä palo- ja onnettomuusriskejä. Riskien vähentämiseksi luodaan turvallisen asumisen toimintamalleja. Asuntorakentamisessa turvallisuuden huomioon ottaminen on tärkeää.

Tavoite 12: Asukasrakenteen monipuolisuus

On oleellista mahdollistaa iäkkäiden asukkaiden erilaiset asumisratkaisut, joista asukkaat itse voivat valita. Kaupunki tukee monimuotoista iäkkäiden asumista mm. luovuttamalla tontteja sekä ikäihmisten omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen että muihin ikäihmisille suunnattuihin asuntohankkeisiin. Ikääntyvät kaupunkilaiset eivät ole erityisryhmä. Iäk-

käille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokraisia, pieniä asuntoja.

Laitosmainen asuminen puretaan ja painopiste siirretään kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelun ja toteutuksen tulee tukea asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Nuorten asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, kun kiinnitetään erityistä huomiota lastensuojelun asiakkaana olleiden sekä todellisessa asunnottomuusuhassa olevien nuorten asunnon saamiseen. Lastensuojelulain 35 §:n mukaan silloin, kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu puutteellisista asumisoloista tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen kuntoutumiselle, kunnan on viivytyksettä korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto. Tällaisia perheitä koskevia lausuntoja tehdään virastossa vuosittain 50 - 70.

On tärkeää, että pitkäaikaisasunnottomat pääsevät tavallisille asuntomarkkinoille ja erillisiä hankkeita ja tukiasuntoja tarjotaan vain sellaisille, jotka eivät selviä asumisesta ilman tukea.

Ympäristöministeriön valmistelema uusi AUNE -ohjelma on kansallisen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä toimenpideohjelma. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään aktiivisesti viraston asumis- ja velkaneuvonnan avulla. Asumisneuvonnan roolia on mahdollista vahvistaa ja vakiinnuttaa AUNE -ohjelman mukaisesti. Tällöin se uuden sosiaalihuoltolain hengessä jalkautetaan osaksi sosiaalisen kuntoutuksen ja ennaltaehkäisevän sosiaalityön prosesseja.

Viraston asumisneuvonta vahvistaa ja kehittää maahanmuuttajien kotoutumiseen liittyviä palveluja Asumiskummi -pilotin muodossa tilanteissa, joissa uhkaa asunnottomuus. Yhteistyötä tehdään Helsingin kaupungin asuntojen (Heka), muiden vuokranantajien sekä kolmannen sektorin kanssa. Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä.

Valtakunnallisen kehitysvammaisten asumisohjelman (KEHAS) tavoitteena on, että Suomessa ei enää vuonna 2020 asu laitoksissa yhtään kehitysvammaista. He asuvat ryhmäkodeissa, asuntoryhmissä ja erillisissä asunnoissa ja saavat tarvitsemansa tuen. Viraston hankeohjelmaan sisältyy kehitysvammaisten asuntoryhmähankkeita, joille ei ole

löytynyt sijaintia. Näiden asuntoryhmien on tarkoitus sijoittua normaaleihin asuinrakennuksiin. On tärkeää, että näille hankkeille yhteistyössä kaupungin eri viranomaisten kanssa löytyvät sopivat rakennushankkeet, jotta Helsinki täyttää valtakunnallisen tavoitteen. Näiden hankkeiden rahoitukseen saadaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) erityisasumisen investointiavustusta. Asuntoryhmät sopivat hyvin täydennysrakentamisalueille, joissa on jo palvelut, ja alueille, joissa vuokrataso on kohtuullinen.

On tärkeää, että vähemmän tukea tarvitsevien vammaisten asumista tuetaan niin, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikunta- ja toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Virasto tukee ikääntyvien kaupunkilaisten kotona asumista. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoito yhteensä) asuvien osuus pienenee.

Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.

Monipuolinen palvelukeskus tarjoaa palveluja ja toimintamahdollisuuksia kotona asuville ikääntyneille ja työttömille. Kotona asumista tukevia avopalveluja ovat palvelukeskustoiminta, omaishoidon toimintakeskus ja päivätoiminta. Ympärivuorokautisia palveluja ovat lyhytaikaishoito, arviointijaksot, ryhmäasuminen sekä palveluasuminen. Keskukset voivat antaa neuvontaa ja tietoa asumisen vaihtoehdoista. Keskuksista on myös mahdollista jalkautua lähialueille, jolloin toimintaa voidaan järjestää kerhotiloissa tms.

Monipuolisia palvelukeskuksia on toiminnassa yhteensä kymmenen. Verkostoa laajennetaan kahdella uudella kohteella, jotka sijoittuvat Vuosaareen ja Kannelmäki-Malminkartano -alueelle.

Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erimuotoista ikäihmisille soveltuvaa esteetöntä asumista täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla. Tontinluovutusehtoihin olisi hyvä joillakin alueilla sisällyttää ehto, jonka mukaan osan asukkaista edellytetään olevan iäkkäitä. Samalla tulee kuitenkin taata monipuolinen asukasrakenne.

Uusia palveluasumishankkeita ei tarvita paljon, koska tavoitteena on iäkkäiden kotona asuminen. Palveluasumisessa tarve kohdistuu ensisijassa ryhmäkotimuotoiseen palveluasumiseen, sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kyliä). Viraston

hankkeissa iäkkäiden laitosasumista muutetaan ryhmäkotimuotoiseksi palveluasumiseksi, joitakin monipuolisia palvelukeskuksia korvataan uudishankkeilla ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on ympäristöministeriön selvityksen mukaan ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalvelujen kysyntään. Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia.

Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.

Siksi on tärkeää, että kaupungissa vuosittain kootaan ja priorisoidaan asuntotarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Samassa yhteydessä on hyvä myös selvittää, miten erityisryhmien integroituminen muun asumisen joukkoon käytännössä sujuu ja tarpeen vaatiessa kehittää toimintatapoja ongelmien ehkäisemiseksi.

Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

Toivomusponnet

Sosiaali- ja terveystointa koskevat toivomusponnet kohdistuvat lukuun 9. eli ikääntyvien asumisen kehittäminen, josta virasto nostaa esiin seuraavat keskeiset asiat:

- Sosiaali- ja terveysviraston tavoitteena on kotona asumisen tukeminen. Tavoitteena on, että kotona asuvien osuus ikääntyneistä nousee ja ympärivuorokautisessa hoidossa (tehostettu palveluasuminen ja laitoshoito yhteensä) asuvien osuus pienenee.
- Kotona asumista tukee asunnon ja alueen esteettömyys ja turvallisuus sekä riittävät kaupalliset palvelut, joista tulee huolehtia.
- Yhteisöllinen asuminen merkitsee eri henkilöille erilaisia asioita. Sen vuoksi kaupunki on halunnut mahdollistaa monenlaiset yhteisöllisyy-

den muodot mm. hyödyntämällä olemassa olevia kokoontumistiloja yhteisöllisiin kokoontumisiin alueilla (esim. Naapuruuspiirit).
- Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen yhteistyössä muiden virastojen, järjestöjen ja vapaaehtoisten kanssa.
- Monipuolisten palvelukeskusten läheisyydessä tulisi tarjota erilaisia esteettömiä ikäihmisille soveltuvia asuntoja täydennysrakentamisen, peruskorjausten ja kaupungin hissiprojektin yms. avulla.
- Kaupungin omia uusia palveluasumishankkeita tarvitaan vain muutamia, sillä tavoitteena on kotona asumisen mahdollistaminen valtaosalle iäkkäistä. Palveluasuntoja on suunnitteilla Kontulaan, Vuosaareen ja Kannelmäki -Malminkartano -alueelle. Tämän lisäksi olemassa olevia kiinteistöjä muutetaan laitoksista palveluasumiseksi ja erillisiä palveluasuntoja muutetaan ryhmäkodeiksi, koska valtaosa palveluasumista tarvitsevista on muistisairaita."

Käsittely

01.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi jäljempänä mainitut vastaehdotukset 1 - 4 yksimielisesti ilman äänestystä.

1. Vastaehdotus:
Hannu Tuominen: Esitän, että lausunnon sivulle 3, neljännen kappaleen loppuun lisätään, että:

"Varaudutaan siihen, että Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle hakeutuu lähivuosina huomattava määrä uusia maahanmuuttajaryhmiä."

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

2. Vastaehdotus:
Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta esittää, että AM ohjelman täytäntöön panossa selvitetään, miten Helsinki on toteuttanut Ympäristöministeriön laatimaa ohjetta kunnille "Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma", väliraportti 2015. Selvityksessä pitää kiinnittää erityistä huomiota helsinkiläisten ikääntyvien monipuolisiin asumisen - ja asuntojen korjaustarpeisiin. Selvitystyön tulokset pitää ottaa huomioon AM ohjelman täytäntöönpanossa.

Kannattaja: Seija Muurinen

3. Vastaehdotus:
Seija Muurinen: Lausunnon sivulle 2, viidennen kappaleen loppuun lisätään, että "Iäkkäille on tärkeää, että kaupunki tarjoaa kohtuuvuokrai-

sia, pieniä asuntoja", ja sivulle 4, viidenteen kappaleeseen lisätään teksti "sillä valtaosa asukkaista on muistisairaita, joille on suunnitteilla muistikylä (-kyliä)".

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

4. Vastaehdotus:
Maija Anttila: Lisäys päätösehdotukseen: Lautakunta haluaa korostaa mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumisen, hoidon, syrjäytymisen ja sairauden ennaltaehkäisyn näkökulmasta. Asumisen järjestymisellä on suurta merkitystä myös sote-budjetin määrärahojen kohdentumisissa.

Kannattaja: Gunvor Brettschneider

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Pirkko Suppanen, projektisuunnittelija, puhelin: 310 43895
pirkko.suppanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 76

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleissuunnittelu, asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Helsinki on sitoutunut 5 500 asunnon vuotuiseen kasvutavoitteeseen. Asuntotuotannon kasvu lisää myös infra- ja esirakentamisen rahoitustarvetta. Rakennusvirasto osallistuu aktiivisesti maankäytön suunnittelun ja kaavoitusyhteistyöhön ja huolehtii infra- ja esirakentamisten toimista kaupunginkanslian koordinoidessa kaupungin omaa asuntotuotantoa, sekä uudis- että täydennysrakentamista. Yhteistyö kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston ja muiden virastojen kanssa on tiivistä.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuusto päättää uudesta yleiskaavasta, jossa varaudutaan muun muassa riittävän kaavavarannon ylläpitämiseen sekä vuosittaisen ohjelman mukaisen asemakaavatavoitteen toteutumiseen.

Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksessa edellytetään, että esteettömyys liitetään yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Linjauksessa edellytetään lisäksi, että esteettömyystavoite sisällytetään rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteutumisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa.

Helsingissä on käynnissä mittava täydennys- ja uudisrakentamisen vaihe. Tämän rakentamisbuumi ja asukasmäärän kasvu luovat uusia paineita myös yleisten alueiden, erityisesti viher- ja virkistysalueiden, hoidolle ja ylläpidolle. Virkistysalueita tulee olla jatkossakin riittävästi, niiden tulee olla saavutettavissa ja niiden kulutuskestävyys tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä. Käytettävissä ratkaisuissa ja materiaaleissa noudatetaan kestävän kehityksen periaatteita suosimalla sekä pitkäikäisiä että huollettavia materiaaleja ja ratkaisuita.

Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Rakennusvirasto huolehtii määrärahojensa puitteissa myös olemassa olevan kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnosta, rakenteiden ylläpidosta ja toimivuudesta ottaen huomioon myös erityistarpeiset asukkaat. Rakennusvirasto kerää aktiivisesti asukkaiden toiveita ja tarpeita yleisistä alueista. Yleisiä alueita kehitetään jatkuvasti vuorovaikutuksessa asukkaiden ja järjestöjen kanssa.

Käsittely

16.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Pörrö Sahlberg: Lisätään lausuntoehdotuksen kappaleen (4) lauseen loppuun sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa.

Lisätään kappaleen (6) toisiksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä.

Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale: Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Kannattaja: Antti Möller

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lisätään kappaleen (4) lauseen loppuun
sekä kohteiden toteuttamisvaiheessa. Lisätään kappaleen (6) toisiksi viimeiseksi lauseeksi Viheralueiden käyttäjämäärien kasvuun tulee varautua myös siten, että ulkoilureitit saadaan päivitettyä samassa tahdissa väestönkasvun kanssa, jotta arempien metsäalueiden hallitsematonta kulutusta saadaan vähennettyä. Lisätään kappaleen (6) jälkeen uusi kappale:
Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Jaa-äänet: 4
Matti Kopra, Terhi Koulumies, Dennis Pasterstein, Mariam Rguibi

Ei-äänet: 5
Antti Möller, Henrik Nyholm, Eija Paananen, Pörrö Sahlberg, Tuomo Valokainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

09.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 11.02.2016 § 25

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Teknisen palvelun lautakunta antoi Kotikaupunkina Helsinki 2016 – asumisen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksesta seuraavan lausunnon:

AM-ohjelman valmistelu

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) luonnos on päivitetty versio kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 ohjelmasta, jonka tavoitteita on muutettu tarpeellisilta osin. Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

Ohjelman valmistelua ovat linjanneet monet eri tekijät. Vuonna 2013 työskenteli muun muassa neljä kaupunginkansilian vetämää työryhmää: asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä, erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä, kriisimajoitustyöryhmä ja asunnottomuustyöryhmä. Työryhmien työn ja selvitysten tuloksia on sovellettu käytäntöön kuluneella ohjelmakaudella ja hyödynnetty Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen valmistelussa.

Voimassa olevan ohjelman tavoitteiden toteutumista on seurattu vuosittain. Kaupunginvaltuusto on saanut tiedoksi seurantaraportit vuosilta 2013, 2014 ja 2015. Vuoden 2015 seurantaraportissa arvioitiin koko ohjelmakauden tavoitteiden toteutumista. Seurantaraportit ovat olleet keskeinen tausta-aineisto Kotikaupunkina Helsinki 2016 ohjelmaluonnoksen valmistelussa. Vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä hyväksyttiin lisäksi 11 toivomuspontta, joiden teemoja on sisälly-

tetty uuteen Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaan. Toivomusponsien vastausluonnokset ovat ohjelmaluonnoksen liitteenä.

Maankäyttö ja asuinalueet

Helsingin tavoitteena on saada vuosittain vähintään 5500 uutta asuntoa joko uudistuotantona tai käyttötarkoituksen muutoksina. Tämä tarkoittaa vuosittaista noin 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on haastava ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta vastaaviksi. Kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoiden mukaanotto kaavaprosessiin heti sen alkuvaiheista lähtien mahdollistavat sen toteutumisen mahdollisimman hyvin.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmien kehittämisen vähäpäästöisempään ja energiaystävällisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat uusien täydennysrakennettavien asuinalueiden merkittävä vetovoimatekijä.

Myös viheralueiden merkitys tulee jatkossa korostumaan kaupunkirakenteen entisestään tiivistyessä. Rakentamispalvelulla on merkittävä rooli näiden alueiden rakentamisessa, kunnossapidossa ja hoidossa. Kaupunginhallituksen hyväksymän Helsinki kaikille esteettömyyslinjauksen toteutuminen yleisten alueiden osalta vaatii erityistä lisäpanostusta ja resursseja niiden hoitoon ja varsinkin talvikunnossapitoon.

Asuinalueiden elinvoimaisuus

Rakennusvirasto edistää tilaajana kaupunginosien kehittymistä houkuttelevina asuinalueina huolehtimalla alueiden katu- ja viheralueiden hyvien ominaispiirteiden säilymisestä ja niiden vahvistumisesta julkisen tilan suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamispalvelu puolestaan tuottaa näiden piirteiden rakentamiseen ja ylläpitämiseen tarvittavia teknisiä palveluita. Tiivis yhteistyö tilaaja- ja tuottajaviraston kesken mahdollistavat parhaan mahdollisen lopputuloksen kaupunkirakenteen ja asuinalueiden julkisen tilan kunnossa, rakenteiden ylläpidossa ja niiden toimivuudessa.

Myöhemmin vuonna 2016 kaupungin valtuuston päätettäväksi tulevassa yleiskaavaehdotuksessa korostetaan Helsingin toimivia ja viihtyisiä virkistys- ja viheralueita. Asukastiheyden ja asukkaiden kokonaismäärän kasvaessa lisääntyy myös viheralueiden käyttö, mikä puolestaan kuluttaa niitä aiempaa enemmän ja aiheuttaa todennäköisesti huomattavasti suurempaa roskaantumista ja fyysisten rakenteiden rikkoontumista. Tähän tulee varautua suunnittelemalla ja rakentamalla uudet virkistys- ja viheralueet kestämään entistä paremmin kasvavaa

käyttöä ja kulumista. Samalla tulee varata näiden alueiden hoitoon ja kunnossapitoon riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit.

Tekniset huoltoalueet ja tukikohdat

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa esitetyn tiivistyvän kaupunkirakenteen ja kasvavan asukasmäärän yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen rooli tulee olemaan tulevaisuudessa yhä tärkeämpi. Teknisen palvelun lautakunta kiinnittää huomiota, ettei huoltoalueiden riittävyydestä nyt tai tulevaisuudessa ollut tehty erillistä selvitystä yleiskaavaesitystä valmistellessa. Tämän kaltainen selvitys olisi elintärkeää tehdä ennen yleiskaavan toteuttamista, jotta kaupungista saadaan tulevaisuudessa yleiskaavaluonnoksessa tavoiteltu turvallinen, toimiva ja viihtyisä. Teknisen palvelun lautakunta on antanut lausunnon yleiskaavaluonnoksesta 5.3.2015 (HEL 2012–012586 T 10 03 02 00), jossa käsitellään laajemmin teknisten huoltoalueiden ja tukikohtien merkitystä kaupunkirakenteen tehokkaalle ja taloudelliselle rakentamiselle, ylläpidolle ja hoidolle.

Esitetyt toivomusponnet

AM-ohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätettiin siihen yhteensä yhdeksän erillistä toivomuspontta. Teknisen palvelun lautakunta toteaa, että jätetyt ponnet ja niissä esitetyt tavoitteet eivät liity Staran toimialaan.

Teknisen palvelun lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Hannu Halkola

Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569
jyrki.maattanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 50

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Maankäyttö ja asuinalueet

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaluonnoksen mukaan Helsingin maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenteeseen tu-

keutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamisella sekä uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä kaupungin strategiaohjelman ja ilmastotavoitteiden mukaista.

Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa myös liikennejärjestelmän kehittämisen vähäpäästöisempään suuntaan. Asuinalueiden sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen ovat merkittävä asuinalueiden vetovoimatekijä. Myös lähiviheralueiden merkitys tulee entisestään korostumaan kaupunkirakenteen tiivistyessä. Näitä tekijöitä olisi hyvä korostaa asuinalueisiin liittyvissä tavoitteissa.

Helsingin tavoitteena on rakentaa 5500 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa 360 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Tavoite on kunnianhimoinen ja sen toteutuminen edellyttää kaavoitusprosessilta erityistä sujuvuutta. Kuten ohjelmaluonnoksessa todetaankin, turvataan tuotannon edellytykset hallintokuntien yhteistyöllä. Kaavoituksen käytännöt ovatkin hyvin kehittyneet tätä tavoitetta tukeviksi. Kaupungin eri asiantuntijoiden mukaanotto kaavaprosessiin heti sen alkuvaiheista lähtien on tiedonvaihdon, selvitystarpeiden tunnistamisen ja eri näkökulmien huomioon ottamisen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö osana asuntotuotannon lisäystä on kannatettavaa, mutta se edellyttää liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen ja rakennusten terveellisyyden huomioimista suunnittelussa.

On hyvä, että autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista jatketaan. Jo toteutetuista kohteista Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa tulisi kerätä tietoa ja kokemuksia hyödyntää jatkossa. Ympäristölautakunnan mielestä olisi hyvä kartoittaa potentiaaliset uudiskohteet, jotka voisivat olla soveltuvia tällaisiin kokeiluihin. Pysäköintipolitiikan ja pysäköintiratkaisujen tulisi aidosti vaikuttaa pysäköintipaikkojen määrään ja kannustaa mm. yhteiskäyttöautoiluun. Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää.

Energiatehokkuus

Ohjelman päämäärän IV mukaan asuntokannan kunnosta huolehditaan ja energiatehokkuutta edistetään asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Sen muuta kuin kaupungin omaa asunto-

kantaa koskevia tavoitteita (tavoite 10) tulisi vielä täydentää seuraavasti: ”Edistetään uudisrakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuutta kehittämällä kaupungin ohjauskeinoja ja pilotoimalla uusia toimintamalleja. Asetetaan tavoite energiatehokkuudelle sekä luodaan seurantamenetelmä mittaamaan tavoitteen toteutumista.”

Kaupungin olemassa olevaa omaa asuntokantaa koskevat tavoitteet D-energialuokan saavuttamisesta ja energian ominaiskulutuksen vähentämisestä 2 % vuodessa. Nykyistä kumulatiivista kahden prosentin vuosittaista säästötavoitetta voidaan pitää riittävänä verrattuna kansallisten energiatehokkuussopimusten vuotuiseen yhden prosentin säästötavoitteeseen. Energiatehokkuuden lähtötason parantuessa tavoitteen saavuttaminen tulee vuosi vuodelta haastavammaksi. Tavoitetta 11 voisi täydentää vielä seuraavasti: ”Lisätään kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian käyttöä. Asetetaan tavoite uusiutuvan energian käytölle osuutena käytetystä kokonaisenergiasta.” Kaupungin oman asuntokannan energiatehokkuustavoitteiden toteutuman ja toteutettujen toimenpiteiden hallitumpaa seurantaa on myös tarpeen kehittää jatkossa.

Energiatehokkuuden parantaminen kaupungin olemassa olevassa rakennuskannassa on keskeistä ilmastopäästöjen vähentämisessä. Jatkossa tulisikin tunnistaa lupaavimmat alueet energiatehokkuuden parantamiselle, jotta kaupunki voisi aktivoida alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita energiatehokkuuden parantamiseen. Myös aluekohtaisten yhteisperuskorjaushankkeiden käynnistäminen olisi tärkeää.

Uudisrakentamiseen luovutettavilla kerrostalotonteilla vaatimuksena on C-luokan energialuokkavaatimuksen selkeä täyttyminen ja E-luvun 120 kWh/m2/vuosi alittaminen. Kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on pyrkimys nollaenergiarakentamiseen. Tämän tulisi näkyä myös asuntoohjelman tavoitteistossa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) edellyttää, että kaikki viranomaisten käytössä tai omistuksessa olevat rakennukset ovat lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2018 mennessä ja kaikki rakennukset lähes nollaenergiarakennuksia 31.12.2020 mennessä. Tämä tulisi huomioida hyvissä ajoin suunnittelussa ja luvituksessa. AM-ohjelmassa olisi hyvä kuvata tämä ja ohjelmakaudella tulevat muutkin lainsäädännölliset uudistukset ja kuinka ne huomioidaan suunnittelussa.

Jatkossa maankäyttöön, kaupunkirakenteeseen ja asuntokantaan liittyvät energiatehokkuustavoitteet voisi koota omaksi kokonaisuudekseen, jolloin tämä teemakokonaisuus hahmottuisi paremmin. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjauksella on erittäin merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sen tulee mahdollistaa hiilineutraaliuden

saavuttaminen viimeistään vuonna 2050. Siten hiilineutraalisuus tulee asettaa kaikkien uusien asuinalueiden lähtökohdaksi jo nyt.

Toivomusponsi aurinkopaneelien liittämisestä kaupungin sähköverkkoon

Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta. Mikäli aurinkosähköjärjestelmän tuotto on kiinteistön sen hetkistä kulutusta suurempi, ylijäämäsähkö on mahdollista myydä sille sähköyhtiölle, jonka kanssa on sähkösopimus. Nykyisin aurinkosähkön myyminen verkkoon ei kuitenkaan ole käytännössä taloudellisesti kannattavaa sähkön alhaisen markkinahinnan vuoksi. Sähköyhtiöt hyvittävät ylimääräisestä aurinkosähköstä vain muutaman sentin kilowattitunnilta. Jotta aurinkosähköä kannattaisi tuottaa verkkoon, tulisi hyödyn olla moninkertainen. Se edellyttäisi valtiovallalta tukitoimina ohjausta, kuten nettomittarointiin ohjaamista tai rahallista tukea kuten tariffituki.

Rakennusvirasto, ympäristökeskus, kiinteistövirasto ja Helen Oy olivat mukana FinSolar -hankkeessa, jossa kehitettiin uusia ratkaisuja aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi. Hankkeen internetsivuille www.finsolar.net on koottu kaikki nykyiset tiedossa olevat keinot aurinkoenergian tuotannon edistämiseksi.

Aurinkosähkön tuotannon suuren potentiaalin hyödyntämistä rajoittavat tuotannon ja sähkön tarpeen ajoittuminen eri vuorokauden- ja vuodenaikoihin. Kiinteistökohtaisesti tuotanto on suurinta kesällä, mutta sähkön kysyntä on pienintä. Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita.

Tulevaisuudessa sähkövarastot antavat lisämahdollisuuksia myös kiinteistökohtaisen aurinkosähkön hyödyntämiseen ja vuorokausivaihtelujen tasaamiseen. Hyödyntämällä itse aurinkosähkö kokonaisuudessaan säästetään sähkön lisäksi sähkösiirron ja verojen osuudet. Suomen ensimmäinen älykäs sähkövarasto otettiin käyttöön Viikin ympäristötalossa joulukuussa 2015. Akkuvarasto muun muassa varastoi kiinteistössä tuotettua aurinkosähköä, tasaa kulutushuippuja ja mahdollistaa älylatauksen. Älylataus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kulutushuippujen aikaan sähköautojen lataus voidaan tehdä sähkövarastosta ja samalla vähennetään sähköverkon rasitusta. Varastosta on mahdollista myydä sähköä myös verkkoon. Sähkövarastoilla on mahdollista tasata sähkön käyttöä ja tuotantoa tarpeen mukaisesti

Sähkövarastot soveltuvat erityisen hyvin hajautettuun energiantuotantoon, koska tuotannossa on hyvä olla mahdollisuus varastoida sähköä.

Uusille asuinalueille sähkövarastot soveltuvat hyvin osana hajautettua energiantuotannon järjestelmää. Tulevaisuudessa kiinteistöt voivat myös käydä kauppaa sähkövarastojen avulla. Varastoihin on mahdollista ostaa sähköä niinä vuorokauden aikoina, kun sähkö on halpaa. Tätä sähköä myydään takaisin, kun sähkö on puolestaan kallista.

Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa.

Käsittely

02.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Leo Stranius: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys:

”Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Kannattaja: Timo Pyhälahti

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu:
"Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Kappaleen (14) viimeinen virke
"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste."

korvataan muotoilulla

"Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Vastaehdotus:
Timo Pyhälahti: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi

"Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa."

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Maankäyttö ja asuinalueet osan (kappale 5) loppuun seuraava lisäys: ”Mikäli yleiskaavaehdotuksen mukaiseen rakentamiseen päädytään, tärkeille luonto- ja viheralueille laajeneva rakentaminen tulee sijoittaa toteutusjärjestyksessä suunnittelukauden lopulle ja painottaa alkuvaiheessa varsinaista jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamista. Tällöin alueet säilyvät virkistyskäytössä mahdollisimman pitkään ja virkistyskäyttöä on mahdollista kehittää".

Jaa-äänet: 3
Joona Haavisto, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi

Ei-äänet: 6
Timo Latikka, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen 12 ensimmäisen virkkeen uusi muotoilu:
"Aurinkosähkön tuotanto omaan käyttöön on kannattavaa, investointien toteutumisen riippuessa mm. takaisinmaksuajasta"

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kappaleen (14) viimeinen virke
"Kesällä kerätyn energian varastoiminen talveksi kustannustehokkaasti on nykyteknologialla vielä iso haaste." korvataan muotoilulla "Esimerkiksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen osalta on oleellisinta, millaista tuotantoa tällä tavalla voidaan korvata. Oleellinen on myös tekninen valinta pyritäänkö varastoimalla tasaamaan vuodenaikojen vai vuorokaudenaikojen välisiä sähkönkulutusvaihteluita."

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Lisätään uusi kappale kappaleen (16) jälkeen lausunnon viimeiseksi kappaleeksi "Kevään ja syksyn matalalla paistavan auringon valon optimaaliseksi hyödyntämiseksi on kannustettava myös suunnittelemaan rakennusten ulkoseiniin pystysuoraan asennettavia paneelistoja. Niiden avulla voidaan tehostaa erityisesti aamu- ja/tai iltapäiväistä sähköenergian tuotantoa."

Jaa-äänet: 0

Ei-äänet: 9
Joona Haavisto, Timo Latikka, Hanna Lähteenmäki, Matti Niemi, Sirpa Norvio, Tuula Palaste-Eerola, Timo Pyhälahti, Leo Stranius, Anita Vihervaara

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 2.2.2016

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö

Rakennuslautakunta antaa 30.11.2015 päivitetystä versiosta kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta seuraavan lausunnon.

Asuntojen tarve Helsingissä ja metropolialueella on viime vuosien aikana jatkanut kasvuaan. Perussyynä on luonnollisesti voimakkaana jatkunut asukasmäärän kasvu, mutta myös muut tekijät. Niistä viimeisimpänä voi mainita syksystä 2015 voimistuneen turvapaikanhakijoiden tulon. Ylipäätänsä maahanmuuton kasvu on ollut trendinä jo usean vuoden ajan. Pitemmällä tähtäimellä on syytä kiinnittää huomiota erityisesti Helsingin asumisväljyyden kasvun hitauteen. Vuosina 1989–2013 kasvoi asumisväljyys Helsingissä vain 3,6 %, kun koko maassa väljyyden kasvu oli 8,8 %. Luodon (Larsmo) kunnan jälkeen asutaan Helsingissä toiseksi ahtaimmin koko Suomessa. Helsingin asumisväljyys on keskimäärin 34,1 m². Koko maan tasolla on asumisväljyys 39,8 m², mikä on lähes samaa tasoa kuin Ruotsissa (42 m²). Viime vuosina on Helsinkiin rakennettu voittopuolisesti pieniä asuntoja. Vaikka kansainvälisestikin on niin, että suurkaupunki- ja metropolialueilla asumisväljyys on muuta maata pienempi, merkitsee näin suuri ero asumisväljyydessä käytännössä sitä, että osa lisäasuntorakentamisen volyymistä tullaan Helsingissä käyttämään asumisväljyyden kasvattamiseen.

Juuri valmistunut VTT:n selvitys tarkastelee koko maan asuntotuotantotarvetta vuosina 2015–2040 (Terttu Vainio: Asuntotuotantotarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. 2016). Selvityksen mukaan olisi vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle (MAL-sopimuksen mukaiselle alueelle) rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa). Konservatiivisessa skenaariossa koko Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi Helsinkiin rakennettava 40 prosenttia seudun asunnoista (4 600 as/v).

Ohjelman eräistä tavoitteista rakennuslautakunta toteaa seuraavaa.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja –luovutus

Kaupungin luovuttamien kerrostalotonttien osalta on tavoitteeksi asetettu, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Viime vuosina on uudisrakentaminen ollut valtaosin energiatehokkuudeltaan C-luokkaa, pientalopuolella normaalia on B-luokka, tai entistä useammin A-luokka. Helsingin rakennusvalvontataksaan on jo parin vuoden ajan sisältynyt kohta, joka mahdollistaa matalaenergiatalona toteutettavalle asuinrakennukselle lupamaksun alennuksen. Alennus voi olla 20 tai 30 % riippuen siitä, kuinka paljon rakennuksen lämpöhäviöiden las-

kennallinen energiankulutus vuositasolla alittaa vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailurakennuksen vastaavan energiankulutuksen.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään korostuneesti huomiota. Sama koskee asemakaavojen riittävää joustavuutta. Eduskunnalle on annettu 17.12.2015 hallituksen esitys 148/2015 vp, joka koskee rakentamisen poikkeamistoimivallan siirtämistä kokonaisuudessaan kunnille. Samassa yhteydessä esitetään poistettavaksi maan kymmentä suurinta kaupunkia koskevan määräaikaisen kokeilulain (1257/2010) ja sen jatkon samaa toimivaltaa koskeva sääntely tarpeettomana. Rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että toisin kuin sen ja Helsingin kaupungin lausunnossa syksyllä 2015 esitettiin, ei hallituksen esitys toteutuessaan mahdollistaisi alueellisen poikkeamisen käyttöä uudisrakentamiseen. Nimenomaan pääkaupunkiseudulle olisi tärkeää, että alueellista poikkeamista voitaisiin käyttää ei pelkästään olemassa olevan rakennuskannan osalta, vaan myös täydennysrakentamisluonteiseen uudisrakentamiseen. Tätä koskeva mahdollisuus olisi luontevaa sisällyttää osaksi määräaikaista kokeilulakia.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Ohjelman mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Rakennuslautakunta viittaa tähänastisiin kokemuksiin ja toteaa, että huoneistotyyppijakauman ohjaus on hyödyllistä sovittaa kulloisenkin alueen sijaintiin ja muihin olosuhdetekijöihin. Tietyillä uusilla alueilla on ilmennyt vaikeuksia löytää asukkaita suuriin perheasuntoihin, jolloin joissakin tilanteissa on päädytty joko uusiin tontinluovutuksiin tai poikkeuksiin asemakaavamääräyksistä. Tiukkojen huoneistotyyppimääräysten ohella voi olla tilanteesta riippuen käyttökelpoista edellyttää kaavamääräyksillä tiloilta joustavuutta ja asuntojen yhdisteltävyyttä.

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Rakennusvalvontavirasto on ollut aloitteentekijänä lähdettäessä kehittämään erityistä Helsinki-kerrostalokonseptia. Loppusyksystä 2015 osoitettiin kaupungin taholta Tankovainion alueelta Mellunkylästä muutama tontti, joille kiinnostuneet toimijat voivat lähteä toteuttamaan pioneeriluonteisesti Helsinki-kerrostaloa. Hankkeessa on osin samoja piirteitä, kuin asuntotuotantotoimiston ns. Make-konseptitalossa (mallikerrostalo). Helsinki-kerrostalon ideana on luoda kustannustehokas ratkaisu, jonka avulla päästään toteuttamaan erisuuruisia ja myös eri materi-

aaleihin perustuvia, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäviä kerrostaloja. Esikuvana on aikoinaan myös rakennusvalvontaviraston aloitteeseen perustunut Helsinki-pientalokonsepti.

Rakennusvalvonnasta on ollut edustaja mukana kaupungin Hissiprojektissa. Pääkaupunkiseudulle on nyttemmin perustettu myös alueellinen hissiryhmä, joka edistää jälkiasennushissien aikaansaamista muun muassa ohjeistuksella ja neuvonnalla. Hissien rakentamiskysymykset ovat olleet toistuvasti esillä Helsingin rakennusvalvonnan eri tahoille suunnatuissa infotilaisuuksissa, jotka parhaimmillaan ovat keränneet yli 500 osallistujaa. Hissiprojektin infoaineistoa on myös pysyvästi esillä rakennusvalvontaviraston Tellinki-neuvontapisteessä.

Hajautetun energiatuotannon ja uusiutuvien energialähteiden edistämiseksi vapautettiin Helsingin vuoden 2010 rakennusjärjestyksessä toimenpideluvan hakemiselta kaikilla tonteilla ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Esittelijätiedot

virastopäällikkö
Lauri Jääskeläinen

Lisätiedot

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin: 310 26220
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 28.01.2016 § 17

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Nuorisolautakunta antoi asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen riittävän ja tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä siirtyy vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin nuoria asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta. Nuorten aikuisten kanssa samoista pienasunnoista kilpailee laaja ja kasvava yksin asuvien kuntalaisten joukko. Voimakas pienten vuokra-asuntojen kysyntä on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokratason nousuna. Työssäkäyvien

näkökulmasta on kuvaavaa, että Helsingissä palkkataso on 1.1-kertainen, mutta asuntojen neliöhinnat ovat kaksinkertaisia koko maan tilanteeseen verrattuna.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden vuosien aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja yli tavoitetason. Lisäksi nuoriso- ja opiskelija-asuntoja on rakenteilla muun muassa uusiin merellisiin kaupunginosiin. Myös työssäkäyvien ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on merkittävä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa on keskeistä kuten opiskelija-asunnoissakin eli asunnon koon ja sijainnin vastaavuus nuorten tarpeisiin. Lisäksi tilaratkaisut tulisi suunnitella asukaslähtöisesti. Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä

Nuorisoasiainkeskus on etsinyt myös uusia ratkaisuja nuorten asumisen ongelmiin. Oman muotoinen koti on kaupungin kolmevuotinen hanke, jonka päätoteuttajana on nuorisoasiainkeskus ydinkumppaneinaan Nuorisoasuntoliitto ja Y-Säätiö. Hankkeen asumiskokeiluja tehdään yhdessä nuorten kanssa ja niitä mallinnetaan kaikkien halukkaiden käyttöön. Kokeiluja on tähän mennessä tehty kausiasumisessa Vartiosaaressa, kimppa-asumisessa Kannelmäessä entisessä nuorisokodissa ja vanhusten palvelutalossa Laajasalossa. Kokeiluissa on saatu aikaan hyviä tuloksia. Hankkeessa selvitetään myös kaupungin nykyisiä nuorten asumiseen soveltuvia tyhjiä tiloja.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ja myös syrjäytymisen riskien ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan näkemyksen mukaan uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja asukasrakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden kautta on mahdollista tuottaa elävämpää, rikkaampaa ja monimuotoista kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisilla kohtaamisen areenoilla voidaan tuottaa asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista ja nuorten osallistamista nuorten asumisratkaisujen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Käsittely

28.01.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Timo Kontio

Esittelijä lisäsi lausunnon toisen kappaleen loppuun seuraavan kohdan: "Nuorisolautakunta esittää, että nuorille rakennettuja vuokra-asuntoja tulisi tasapuolisesti eri puolille Helsinkiä. Samalla tulisi huomioida alueen viihtyvyys ja, että monissa nuorisoasunnoissa asuu myös lapsiperheitä."

Vastaehdotus:
Helena Kantola: Nuorisolautakunta esittää, että Helsingissä selvitetään mahdollisuudet kokeilla samanlaista ”miniasunto” –nimistä vuokra-asuntokonseptia, kuin Vantaan Martinlaaksossa on tehty.

Kantolan ehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Hannu-Pekka Polttila

Lisätiedot

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

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 6

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntolautakunta antoi AM-ohjelmaluonnoksesta 2016 seuraavan lausunnon:

Asuntotuotannon määrä

Ohjelman tuotantotavoite on asetettu 5 500 asuntoon. Ottaen huomioon väestönkasvun se on oikeansuuntainen mutta riittämätön. Lisäksi se on haasteellinen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kannalta. Tavoitteen saavuttamiseen vaikuttaa myös suhdannetilanne, erityisesti asuntojen kysyntä markkinoilla. On hyvä, että ohjelmassa painotetaan edelleen täydennysrakentamista olemassa oleville alueille ja sosiaalisen sekoittamisen periaatteita uusilla asuinalueilla.

Aravavuokra-asunnot

Aravavuokra-asuntojen osuus on nostettu 25 prosenttiin, kokonaismääräksi tulee 1 375 asuntoa. Muutos on lähinnä kosmeettinen, koska aravatuotantona toteutetut opiskelija- ja nuorisoasunnot on nyt siirretty

välimuodon asunnoista aravavuokra-asuntojen luokkaan, minne ne kuuluvatkin. Opiskelijoille ja nuorille on tavoitteena 300 asuntoa, joten muita aravavuokra-asuntoja tuotettaisiin 1 075. Ohjelmassa ei määritellä sitä kuinka suuri osuus näistä on erityisryhmille (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, vanhusväestö jne.) tarkoitettuja. Olisi tärkeää asettaa määrällinen tavoite tavallisille aravavuokra-asunnoille, koska tällä tarjonnalla on enemmän merkitystä asuntomarkkinoilla.

Valtion asuntopolitiikka tiukentaa aravaehtoja

Omakustannusvuokra

Valtioneuvoston asetuksen muutos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on hyväksytty 7.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittävälle tuleviin korjauksiin varautumiselle asetetaan euromääräinen enimmäisraja ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärä alennetaan kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Lisäksi lainanlyhennysten määrää uusissa korkotukilainoissa lisätään lainan alkuvuosina korkotukilainajärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi. Asetusmuutoksella pyritään poistamaan eroja eri yhteisöjen omistamien valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa ja hillitsemään asumiskustannusten nousua. Omarahoituskoron enimmäismäärän vähentäminen on selkeä heikennys omistajalle.

Tulorajat

Hallitusohjelmassa esitetään, että ”Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ara-vuokra-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa viiden vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on kaksi vuotta. Ara-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa.” Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityisestä suosimisesta asukasvalinnassa.

Tulorajojen palauttaminen valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan ja toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistyvien erityinen suosiminen eivät edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittymisen kasvaminen aiheuttaa vakavan segregaatiouhan aravavuokrataloihin ja aravavuokratalovaltaisille alueille, ja se vaikeuttaa aravakohteiden tuotantoa täydennysrakentamisalueilla. Vuokrataloalueiden slummiutuminen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tu-

lorajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista epäsopivissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäydytään.

Tulorajoja koskeva valtioneuvoston päätös on valmisteltu. Asia hyväksyttäneen tammikuussa, ja asetuksen muutos on tulossa voimaan 1.4.2016.

Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkutella uusia toimijoita mukaan vuokra-asuntotuotantoon. Uudessa mallissa on vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä aravatuotannossa. Aika näyttää lähteekö uutta tuotantoa tällä mallilla liikkeelle. Joka tapauksessa kaupunki ratkaisee mallin käynnistymisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta. Mihin hallintamuotoon se sijoitetaan kaupungin asunto-ohjelmassa? Lakia tästä mallista ei ole vielä valmistunut.

Kaupungin intressit arava-asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla ja tarjoavat matalapalkka-alojen, lähinnä palvelusektorin, työntekijöille mahdollisuuden järjestää asumisensa kaupungissa, työpaikkojen läheisyydessä. Hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan asukasrakenteen ja rajaamaan asuntokannan käyttöä. Siksi Helsingin tulee pyrkiä voimakkaasti vaikuttamaan järjestelmän ehtoihin. Asuntolautakunta ja kaupunginhallitus ovat lausunnoillaan vastustaneet aravaehtojen tiukennuksia. Tätä asiaa kannattaa pitää esillä vielä MAL-neuvotteluissa yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa.

Jos valtion tukeman asuntotuotannon ehdot kiristyvät siten, että ne ovat haitallisia kaupungin oman asuntostrategian kannalta, kannattaa aravajärjestelmästä irtautumista harkita. Nykyisen hallituksen asuntopoliittiset linjaukset aravajärjestelmän ehtoihin eivät edistä metropolialueen kehittämistä, eivätkä ne tue kaupungin omia tärkeitä tavoitteita, hyvää asukasrakennetta, asuntokannan joustavaa käyttöä ja segregaation torjuntaa.

Välimuodon asunnot

Välimuodon asuntoja tavoitellaan 1 925, joka vastaa 35 prosentin osuutta. Välimuodoiksi luetaan mm. Hitas- ja asumisoikeusasunnot. Välimuoto on hieman vaikeasti avautuva käsite, koska se sisältää sekä hinta- ja laatusäänneltyä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Hitas on rahoitusmuodoltaan vapaarahoitteista, joten tuotteen voisi sijoittaa myös osaksi vapaarahoitteista tuotantoa. Hitas-tuotannolle ei ole asetettu tontinluovutusta ohjaavaa määrällistä tavoitetta. Tuotantotavoitteen määrittely on perusteltua, koska tällä kohtuuhintaisella tuotannolla on hyvä kysyntä ja se mahdollistaa mm. lapsiperheiden asumisen kaupungissa.

Hitas-järjestelmän prosessissa on asuntotuotantoa nimikkeellä ”hintakontrolloidut omistusasunnot”. Hankkeet esitellään ja hyväksytään hitas-järjestelmässä, mutta jälkimarkkinoita ei säännellä, joten jälleenmyyntihinta on vapaa. Tämä tuote tulisi nimetä sitä paremmin kuvaavalla nimikkeellä ”puoli-hitas”. Puoli-hitaksen osuus tulisi myös määritellä ohjelmassa.

Valtio tukee asumisoikeutta myöntämällä korkotukea tuotannon rahoitukseen. Asumisoikeusasunnoille ei ole asetettu määrällistä tavoitetta, jonka avulla myös tämän rahoitusmallin tuotantoa voitaisiin ohjata. Asumisoikeuden kysyntä on ollut Helsingissä korkealla tasolla. Siksi tuotantotavoitteen määrittely tälle mallille on perusteltua.

Välimalliin luetaan myös Aran tukemat, takauslainoin toteutettavat vuokra-asunnot ja korkotuella toteutettavat omaksi lunastettavat vuokra-asunnot. Näille Aran tuotteille ei ole viime aikoina ollut suurta tuotantoa.

Osaomistusasuntoja ei ole viime aikoina juurikaan tuotettu, tuotteen painoarvo on vähäinen.

Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot

Sääntelemättömälle tuotannolle on varattu 40 prosentin osuus, 2 200 asuntoa. Sääntelemättömässä tuotannossa on vaikea tietää asunnon loppukäytön hallintamuotoa, vuokraa vai omistusta. Sen vuoksi vapaarahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle ei ole järkevää asettaa erillistä määrätavoitetta.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa luovuttiin vuonna 2012 koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja siirryttiin huoneistotyyppijakauman ohjausmalliin, jonka keskeinen tavoite on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen eli kolmen huoneen asuntoa. Vuodesta 2012 vuoteen 2014 on perheasuntojen osuus asuntotuotannosta kasvanut, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta helsinkiläisten asumisväljyyteen, mikä on säilynyt noin 34 m²:nä henkilöä kohden. Helsingin asuntokannasta 59 prosenttia on pienasuntoja, yksiöitä ja kaksioita.

Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa on syytä aktiivisesti parantaa, jotta mahdollistetaan lapsiperheiden asuminen Helsingissä. Perheasuntokannan rakentamisen turvaamiseksi kaupunki sääntelee uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa. Sääntely on ulotettu koskemaan hitasomistusasuntoja ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutetaan perheasuntoina 50–60 prosenttia valmistuneista asunnoista ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla 30–40 prosenttia valmistuneista asunnoista. Sääntely ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.

Yksityisellä sektorilla rakennetaan paljon pieniä vuokra-asuntoja. Asuntomarkkinoilla, vapaarahoitteisessa ja nuorille aikuisille suunnatussa vuokra-asuntotuotannossa, on tuotettu runsaasti pienasuntoja, koska niillä on hyvä kysyntä ja liiketoiminta on taloudellisesti kannattavaa. Pienasuntoja tuotetaan varmaankin riittävästi, eikä niiden tuotantoa tarvitse erityisesti edistää.

Perheasuntojen tuotannon ohjaus on perusteltua ja toteumaa on syytä seurata tarkasti. Asunto-ohjelman seurannan ja raportoinnin avulla saadaan selville nyt noudatetun sääntelyn kautta tuotettujen perheasuntojen määrä.

Hissiprojekti vanhan asuntokannan kehittämisessä

Helsingin väestön ikääntyessä tarvitaan lisää hissejä vanhaan asuntokantaan. Hissien rakentamista edistetään hissiprojektilla. Kaupungin hissiasiamies neuvoo jälkiasennushissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Asunto-osasto käsittelee ja hyväksyy kaupungin hissiavustukset, joilla rahoitetaan 10 prosenttia jälkiasennetun hissin kustannuksista silloin kun valtio on myöntänyt 50 prosentin avustuksen. Vuonna 2015 hissiavustuksilla valmistui 66 hissiä. Kaupungin osuus avustuksista oli vajaat 1,5 miljoonaa euroa.

Olisi tarkoituksenmukaista, että hissiprojektin hallinnointi keskitettäisiin asunto-osastolle, jolloin myös kaupungin hissiasiamies työskentelisi asunto-osastolla. Näin hissiavustusta voitaisiin markkinoida ja toimeenpanna yhdessä toimipisteessä. Sillä tavalla avustuksen tarve voidaan nykyistä paremmin ennustaa.

Turvapaikanhakijoiden ja muun kielisen väestön vaikutukset asuntomarkkinoilla

Helsingissä asui vuoden 2015 alussa 83 549 vieraskielistä eli muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvaa henkilöä. Vieraskielisten osuus Helsingin väestöstä on 13,5 prosenttia. Yli 60 prosenttia kaupungin väestönkasvusta vuonna 2014 tuli vieraskielisistä. Helsingissä asuu useampi kuin joka neljäs Suomen vieraskielisistä, ja

itäisessä suurpiirissä useampi kuin joka neljäs Helsingin vieraskielisistä. Suurimmat vieraskielisten ryhmät puhuvat äidinkielenään venäjää, viroa, somalia tai englantia.

Helsingin väestönkasvu perustuu siis suurelta osin vieraskielisten asukkaiden määrän kasvuun, jota tulevat voimistamaan syksyn 2015 pakolaiskriisin myötä Suomeen saapuneet turvapaikanhakijat.

Viime vuonna turvapaikanhakijoita tuli noin kymmenkertainen määrä aikaisempiin vuosiin verrattuna. Ilmiö saattaa jäädä pysyväksi ja tulevaisuudessa se on syytä huomioida asuntopolitiikassa ja muussa suunnittelussa. Asuntomarkkinoilla turvapaikanhakijat näkyvät vasta viipeellä, noin kuudesta yhdeksään kuukauden kuluttua maahan saapumisesta, mikä on turvapaikkahakemuksen käsittelyn arvioitu kesto. Oleskeluluvan saaneet ovat vapaita muuttamaan Suomessa haluamalleen paikkakunnalle. Ennusteiden mukaan tänä vuonna noin 3000 oleskeluluvan saanutta hakeutuu Helsinkiin, mikä tulee aiheuttamaan kysyntäpiikin vuokra-asuntomarkkinoilla. Kaupungin vuokra-asuntoa voi hakea, kun on saanut vähintään vuoden pituisen oleskeluluvan. Kun edullisia vuokra-asuntoja ei ole riittävästi tarjolla, asuntoja tullaan hakemaan myös vapailta markkinoilta. Asuntojen puute saattaa johtaa kriisimajoituksen rajuun kasvuun.

Sote-uudistuksen vaikutukset

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenneuudistus tulee Helsingissä vaikuttamaan erityisryhmien käytössä oleviin asuntoihin sekä sosiaali- ja terveysviraston palvelussuhdeasuntoihin. Esitetyssä uudistuksessa sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuu siirtyy kunnilta itsehallintoalueille.

Tällä hetkellä sosiaali- ja terveysvirasto vastaa Helsingissä helsinkiläisten erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisestä. Osan erityisryhmien asunnoista omistaa Helsingin kaupunki ja osa hankitaan ostopalveluina yksityisiltä toimijoilta. On oletettavissa, että sosiaali- ja terveysviraston käyttämät ja välivuokraamat asunnot ja asumispalveluyksiköt eivät siirry sellaisenaan uudelle sote-organisaatiolle, vaan jäävät kaupungin omistukseen ja hallinnoitavaksi.

Sosiaali- ja terveysvirastolla on lisäksi käytössään kaupungin omistamia palvelussuhdeasuntoja, jotka on vuokrattu sosiaali- ja terveysviraston henkilökunnalle. Palvelurakenneuudistuksen jälkeen palvelussuhdeasuntoja tarvitaan vähemmän omalle henkilökunnalle. Toisaalta henkilökunta, jonka työsuhde siirtyy itsehallintoalueille, tarvitsee edelleen asuntoja.

Itsehallintoalueille siirtyvät tehtävät

Ympäristöministeriö on esittänyt eräitä asumiseen liittyviä tehtäviä siirrettäväksi itsehallintoalueille. Näitä ovat rakennusvalvontatoimi, erityisryhmille tarkoitettujen asuntohankkeiden puoltaminen (esim. huonokuntoiset vanhukset, vammaiset sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujat), kuntien alueidenkäytön suunnittelu ja edistäminen. Sote-uudistus ja itsehallintoalueet tulevat aiheuttamaan muutoksia, joihin täytyy varautua ja valmistautua lähitulevaisuudessa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222
marjo.tapana(a)hel.fi
Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

§ 186
Motioner inlämnade vid sammanträdet

HEL 2016-007250, 2016-007251, 2016-007253, 2016-007255, 2016-007256

Beslut

Gruppmotioner

- Gruppmotion av Vänsterförbundets fullmäktigegrupp om hejdande av ökningen av boendekostnaderna

Motioner som hör till stadsfullmäktiges beslutanderätt

- Motion av ledamoten Tuomo Valokainen m.fl. om ingripande i arbetsplatsmobbning

- Motion av ledamoten Thomas Wallgren m.fl. om Hagabäcken och återupplivande av öringsbeståndet

- Motion av ledamoten Helena Kantola m.fl. om utveckling av Malms flygplatsområde till Helsinki Air Business Park

Motioner som hör till stadsstyrelsens beslutanderätt

- Motion av ledamoten Seppo Kanerva m.fl. om avlägsnande av friktioner inom kompletteringsbyggande

Stadsfullmäktige beslutade remittera motionerna till stadsstyrelsen för beredning.

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1
MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 174, 175, 176, 185 ja 186 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2
VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 177, 178, 179, 180 ja 181 §:t.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen 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.

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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä 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 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

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)
(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 182, 183 ja 184 §:t.

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 viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- 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, joulu- 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.

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 lähettäjästä 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 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite:	PL 10
	00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	09 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero:	09 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1
FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

174, 175, 176, 185 och 186 § i protokollet.

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning eller verkställighet.

Tillämpat lagrum: 91 § i kommunallagen

2
BESVÄRSANVISNING

177, 178, 179, 180 och 181 § 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

- 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:	Banbyggarvägen 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
- 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 250 euro för behandlingen av ärendet. Om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden tas ingen rättegångsavgift ut.

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
Postadress: PB10
00099 HELSINGFORS STAD
Faxnummer: (09) 655 783
Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor
Norra esplanaden 11-13
Telefonnummer: (09) 310 13700 (Allmän förvaltning)
(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

182, 183 och 184 § 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

– 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 anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress:	helsinki.hao@oikeus.fi
Adress:	Banbyggarvägen 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
- 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 250 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
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.

HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO

HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE

Mari Puoskari
puheenjohtaja
ordförande

Harry Bogomoloff
puheenjohtaja
ordförande

Sara Paavolainen
puheenjohtaja
ordförande

Tiina Teppo
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare

Pöytäkirja tarkastettu

Protokollet justerat

Osmo Soininvaara

Dan Koivulaakso

Yrjö Hakanen

Helena Kantola

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.
Dokumentet är elektroniskt undertecknat.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 27.06.2016.

Protokollet har hållits offentligt framlagt på Helsingfors stads registratorskontor (Norra esplanaden 11-13) 27.06.2016.

Tiina Teppo
johtava asiantuntija
ledande sakkunnig