



06.03.2012

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
8 - 2012

KOKOUSKUTSU

Kokousaika **06.03.2012 klo 15:30**

Kokouspaikka **Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3**

Puheenjohtaja



06.03.2012

Asia	Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ/KSV	
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
ASEMAKAAVAOSASTO	
1 Pöydälle 28.02.2012 Kaarelan jäähalli, asemakaavan muutosehdotus (nro 12097) (a-asia)	4
2 Jätkäsaaren tornihotellia koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12101) (a-asia)	14
3 Suutarilan Sarastustien alueen tonttien 40045/13 ja 40046/1 asemakaavan muutosehdotus (nro 12108) (a-asia)	23
4 Tapanilan Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4 tonttien asemakaavan muutosehdotus (nro 12107) (a-asia)	28
HALLINTO-OSASTO/KSV	
1 Kaupunkisuunnitteluviraston vuoden 2012 tulosbudjetti (b-asia)	36
2 Vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeet (b-asia)	39
ASEMAKAAVAOSASTO	
5 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto Maija Anttilan ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee Kallion kattojen täydennysrakentamista ja korjausrakentamisen mahdollisuutta (b-asia)	41
PUHEENJOHTAJA	
1 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen	49



06.03.2012

Vp/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet (varalla) ja (varalla) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Tuomas Rajajärvi



06.03.2012

Vp/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätökset sekä virastopäällikön ilmoituksen:

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto 15.2.2012 § 35

Valtuusto on hyväksynyt Hermannin tontin 21007/6, kortteleiden 21016 ja 21017, tontin 21021/2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena. (Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, osoitteissa Fenixinrinne 11, Eläinlääkärintie 7 sekä Sörnäistenkadulla.)
(2011- 001275) asemakaavaosasto

Kaupunginvaltuusto 15.2.2012 § 36

Valtuusto on hyväksynyt Oulunkylän, Patolan korttelin 28312 osan asemakaavan sekä tonttien 28303/6, 7, 11 ja 21, kortteleiden 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen 12045 mukaisena. (Alue sijaitsee Käskynhaltijantien ja Hirsipadontien välillä sekä Hirsipadonkujan itäpuolella.)
(2011-001142) asemakaavaosasto

Kaupunginvaltuusto 15.2.2012 § 37

Valtuusto on hyväksynyt Vuosaaren, Kallahden kortteleiden 54340–54346 ja korttelin 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.
(2011-002119) asemakaavaosasto

Kaupunginhallitus 13.2.2012 § 172

Kaupunginhallitus on määrännyt (Ulkosaaret), Lauttasaaren kylän Rysäkarin saaren rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi.



06.03.2012

Vp/2

Samalla kaupunginhallitus on todennut, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se on kuulutettava.
(2012-000104) asemakaavaosasto

Kaupunginhallitus 20.2.2012 § 192

Kaupunginhallitus on pidentänyt Käpylän kortteleiden 839, 840, 842, 849 ja 850 (Olympiakylä) rakennuskieltoaikaa 1.3.2014 saakka.

Samalla kaupunginhallitus on todennut, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se on kuulutettava.
(2012-000319) asemakaavaosasto

Kaupunginhallitus 20.2.2012 § 193

Kaupunginhallitus on pidentänyt Käpylän kortteleiden 871 ja 952, tontin 950/1, tontin 951/2 ja tontin 25003/1 (Kisakylä) rakennuskieltoaikaa 19.4.2014 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että se on kuulutettava.
(2012-000320) asemakaavaosasto

Virastopäällikön eroilmoitus 28.2.2012

Virastopäällikkö ilmoittaa kaupunginvaltuustolle siirtyvänsä kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön virasta eläkkeelle 1.1.2013 lukien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esille ottamat asiat

Esittelijä

virastopäällikkö
Tuomas Rajajärvi

Lisätiedot

Marja Laulumaa, hallintosihteeri, puhelin: 310 37344
marja.laulumaa(a)hel.fi



06.03.2012

Akp/1

1

Kaarelan jäähalli, asemakaavan muutosehdotus (nro 12097) (a-asia)

Pöydälle 28.02.2012

HEL 2011-000603 T 10 03 03

Ksv 2501_1, Kaarelan raitti, karttaruudut F6/T4 ja G6/P4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 28.2.2012 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Maununneva) puisto- ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaksikenttäisen harjoitusjäähallin rakentamisen Hämeenlinnanväylän ja Kaarelan raitin välissä sijaitsevaan metsikköön, joka on kaavoitettu puistoksi ja lähivirkistysalueeksi. Keskiosa muuttuu korttelialueeksi, pohjois- ja eteläosa säilyvät virkistysalueina. Linnoituslaitteet säilyvät muinaismuistoalueena. Korttelialueen keskelle jäävä tykkitie tulee dokumentoida Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen rakentamista. Ajoyhteys ja pysäköinti järjestetään hallin pohjoispuolelle. Halli tulisi korvaamaan Konalassa tilapäistiloissa toimivan hallin.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Maununnevalla ja sitä rajaavat Hämeenlinnanväylä, Kanneltie, Kaarelan raitti ja Kaarelantie.



Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että osa virkistysalueesta muuttuu korttelialueeksi. Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitseva metsikkö on kooltaan noin 3 ha ja siitä noin puolet muuttuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Viheryhteydet laajempien viheraluekokonaisuuksien välillä säilyvät. Alueen merkitys sekä virkistysalueena että Hämeenlinnanväylän liikenteen suojaviheralueena on vähäinen, joten muutoksen vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Alueella on voimassa vuonna 1975 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan alue on luonnontilassa säilytettävää puistoa. Pohjoisosan linnoituslaitteet ovat muinaismuistoaluetta ja sähkönsiirtoverkkoa varten on osoitettu voimansiirtoalue. Puiston poikki kulkee ohjeellisia ulkoiluteitä. Hämeenlinnanväylän varressa kulkevan kevyen liikenteen reitin kohdalla on voimassa vuonna 2006 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan alue on lähivirkistysaluetta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus ja perustelut

Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva metsikkö on rakennusviraston laatimassa Kaarelan aluesuunnitelmassa määritelty oleskelu- ja suojaviheralueeksi, jolla on myös maisemallisia arvoja. Aluesuunnitelmaan liittyvässä luonnonhoitosuunnitelmassa alueesta osa on luokiteltu hoituluokaltaan arvometsäksi, jossa on luonnontilaisen kaltaisen metsikön piirteitä. Hoituluokitus ei anna metsikölle suojelustatusta. Pohjoisosassa on ensimmäisen maailmasodan aikaisia linnoituslaitteita, niihin kuuluvan tykkien osia ja voimalinja. Vastakkaisella puolella Kaarelan raittia on Kannelmäen peruskoulun sivupiste ja urheilukenttiä. Ympäristössä on omakotiasutusta.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maan pintaa.

Tie- ja katuliikenne aiheuttavat kaavamuuotosalueelle melua. Hämeenlinnanväylän ja Kaarelan raitin välisellä alueella liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso ylittää kauttaaltaan 55 dB ollen suurella osaa aluetta yli 60 dB. Hämeenlinnanväylän tieliikenteen melu leviää kaavamuuotosalueelle erityisen voimakkaasti siltä osin, minne ei



ole rakennettu meluestettä. Vuonna 2008 valmistuneessa Valtatie 3 rakennussuunnitelmassa on esitetty meluesteet, jotka tulevat suojaamaan Kaarelan ja Maununnevan asuntoalueita maantien molemmin puolin.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa harjoitusjäähallin rakentaminen alueen keskiosaan, turvata linnoituslaitteiden säilyminen ja säilyttää pohjois- ja eteläosat virkistysalueena. Alueen koillis- ja kaakkoisnurkista muutetaan pieni osa katualueeksi.

Jäähallin tarve on sidoksissa Konalan hallin toiminnan loppumiseen lähivuosina. Tilapäisesti teollisuustontilla toimivalle hallille on läntisiltä alueilta etsitty pysyvää paikkaa jo vuosia. Useita paikkoja on tutkittu ja esteeksi ovat lähes aina nousseet liikenne- ja maaperäongelmat. Maununnevan etuja ovat mm. hyvät liikenneyhteydet ja sijainti asutuksen reunassa.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Puistoalueen keskiosa muutetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolle voidaan rakentaa kaksikenttäinen harjoitusjäähalli aputiloineen. Alueen koko on noin 1,4 ha. Hallin rakennusoikeus on 7 000 k-m² ja kerrosalan lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja 5 % rakennusoikeudesta. Rakennuksen enimmäiskorkeus on noin 10 metriä. Sisääntuloaula, kahvila, toimistot ja pukuhuoneet sijoittuvat Kaarelan raitin puolelle ja sen puoleisesta seinästä on oltava vähintään ¼ ikkunaa. Huoltopiha ja tekniset tilat ovat Hämeenlinnanväylän puolella. Julkisivujen tulee olla väriltään punaruskean tai -keltaisen sävyisiä ja kattomateriaali ei saa olla korkeakiiltoinen.

Lähivirkistysalue (VL ja VL-1)

Lähivirkistysaluetta on noin 1,8 ha. Puuston säilyttäminen alueen pohjoisosassa on maisemallisesti tärkeää, koska hallin toteuttaminen hävittää nykyisen metsikön keskiosan. Eteläosan virkistysalueella (VL-1) on viemäri- ja vesijohtoja, joten sen metsittäminen ei ole mahdollista. Eteläosaa koskee määräys, että alue on hoidettava puistomaisena ja sinne on istutettava maisemaa pehmentäviä puuryhmiä.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista linnoitusasemaa, jotka on merkitty muinaismuistoalueeksi (sm). Kaarelan raitin varrella oleva linnoitus ulottuu kaavamuutosalueen ulkopuolella olevalle katualueelle. Linnoitus on otettu huomioon kaavan



kanssa samaan aikaan tehdyssä liikennesuunnitelmassa. Kaavaan on merkitty myös linnoituskokonaisuuteen kuuluva tykkitie (smd), joka tulee dokumentoida Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen rakentamista.

Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu liikenteellisesti Hämeenlinnanväylään, Kanneltiehen, Kaarelan raittiin ja Kaarelantiehen. Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on 64 400, Kanneltien 3 900, Kaarelantien 3 900 ja Kaarelan raitin 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavamuutosalue sijaitsee erittäin hyvien etelä-pohjoissuuntaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kannelmäkeen ajavat bussilinjat 42 ja 43 sekä useat Hämeenlinnanväylää käyttävät bussilinjat. Hämeenlinnanväylän bussipysäkit sijaitsevat pienen kävelymatkan päässä tulevasta jäähallista.

Kaarelan raitin itäreunalla sijaitsee pyörätie ja Kaarelantien varren pyörätieltä pääsee suoraan jäähallille. Kannelmäkeläisiä palveleva Kaarelantien pohjoisreunan puuttuva pyörätieosuus rakennetaan lähiaikoina.

Ajoyhteys ja pysäköinti järjestetään hallin pohjoispuolelle. Pysäköinti toteutetaan rakennuksen tontilla ja mitoitusohjeena käytetään 1 autopaikka/85 k-m². Hämeenlinnanväylän rampin kohdalla nykyisin liikennealueella kulkeva kevyen liikenteen väylä siirretään virkistysalueelle Valtatie 3 parantamissuunnitelman mukaisesti. Alueen koillis- ja kaakkoisnurkista muutetaan pieni osa katualueeksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan. Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja katuliikenne aiheuttavat kaavamuutosalueelle melua. Jäähallin toiminnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen melutasoihin. LVIS-laitteiden aiheuttama melu on voimakkuudeltaan hyvin vähäistä verrattuna liikenteen meluun. Kaavamääräyksellä on kiinnitetty asiaan kuitenkin huomiota, jotta jatkosuunnittelussa varmistetaan niiden häiriötön sijoitus. Vuonna 2008 valmistuneessa Valtatie 3 rakennussuunnitelmassa on esitetty melusteet, jotka tulevat



06.03.2012

Akp/1

suojaamaan muutosaluetta sekä Kaarelan ja Maununnevan asuntoalueita maantien molemmin puolin.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Pohjoisosan tiivis metsä ja linnoituslaitteet säilyvät. Linnoituslaitteet otetaan hallin rakentamisen yhteydessä huomioon, joten niiden merkitys kulttuuriperinnön säilymisessä korostuu ja niiden kunnostaminen vaikuttaa myönteisesti myös kaupunkikuvaan. Eteläosan hoitamaton ympäristö muuttuu istutetuksi ja puistomaisena hoidetuksi lähivirkistysalueeksi. Säilyvien virkistysalueiden kautta myös yhteydet laajempiin viheraluekokonaisuuksiin säilyvät. Hämeenlinnanväylän rampin vieressä oleva osa metsiköstä muuttuu, kun sinne rakennetaan halli, pysäköintipaikka ja uusi kevyen liikenteen väylä. Nykyisen metsäkaistaleen vaikutus melun leviämiseen on tutkimusten mukaan vähäinen. Hallin ja Hämeenlinnanväylän väliin jää edelleen kapea viherkaista. Istutettavat puut vähentävät jonkin verran ilman epäpuhtauksien leviämistä ja ne pehmentävät ympäristökuvaa erityisesti jalankulkijoiden näkökulmasta.

Kaavan toteutuessa jääurheilun toimintaedellytykset paranevat.

Harjoitusjäähalli lisää alueen liikennemääriä noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne uudelle jäähallille tulee pääasiassa Hämeenlinnanväylän ja Kanneltien sekä Kaarelan raitin kiertoliittymän kautta.

Kaarelantielle laaditussa liikenneturvallisuussuunnitelmassa esitetään kiertoliittymän rakentamista Kaarelantien ja Kaarelan raitin liittymään sekä korotettuja suojateitä ja liittymiä hillitsemään Kaarelantien ajonopeuksia. Hidasteet vähentävät Kaarelantien käyttöä ajoreittinä jäähallille. Kaarelan raitin länsireunalle esitetään rakennettavaksi jalkakäytävä.

Kaavaan liittyvässä liikennesuunnitelmassa esitetään myös Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman mukaiset uudet kevyen liikenteen järjestelyt. Suunnitelmassa Hämeenlinnanväylän etelä-pohjoissuuntainen pyörätie kulkee uusia ajoradoista erotettuja siltoja pitkin väylän rinnalla.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa lähivirkistysalueen toteuttamisesta 40 000 euroa ja kevyen liikenteen väylien rakentamisesta 110 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.



06.03.2012

Akp/1

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 31.12.2010). Muutosluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä (päiväty 2.3.2011), jonka liitteenä oli havainnekuva. Muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kanneltalolla 14.3.–1.4.2011 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kannelmäen peruskoululla 21.3.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta laadittiin korvaava suunnitelma ja se lähetettiin osallisille samassa kirjeessä (päiväty 16.9.2011), jolla ilmoitettiin tarkennetun kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja jonka liitteenä oli uusi havainnekuva. Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkennettu muutosluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kanneltalolla 29.9.–21.10.2011 sekä viraston internetsivuilla. Kaavoittajat olivat tavattavissa Kanneltalolla 5.10.2011.

Luonnosten nähtävilläoloista ja keskustelutilaisuuksista on ilmoitettu Helsingin Uutisten länsipainoksessa 12.3.2011 ja Tanotorvi-lehdessä 16.3.2011 sekä Helsingin Uutisten länsipainoksessa 1.10.2011. Keskustelutilaisuudet pidettiin 21.3.2011 ja 5.10.2011 ja niistä ilmoitettiin myös kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Kaavamuutoksesta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, joka jaettiin kotitalouksiin huhtikuussa 2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavamuutoksen tavoitteena oli aluksi kolmikenttäisen jäähallin rakentaminen. Linnoituslaitteiden ja Hämeenlinnanväylän rampin liikennesuunnitelmien tarkennukset osoittivat, että alueelle mahtuu vain kaksikenttäinen jäähalli. Suunnitelman muutoksesta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, jossa oli mukana myös korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, liikuntaviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen ja kaupunkimittausosaston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen,



nuorisoasiainkeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Museoviraston kanssa.

Viranomaisyhteistyö on sisältänyt tiedottamista ja yhteisiä neuvotteluja. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat linnoituslaitteiden sekä vesi- ja viemärijohtojen sijaintiin ja ne on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaupunginmuseon, Museoviraston ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon lähettämät tiedot ja selvitykset on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja määräyksissä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää harjoittelujäähallin rakentamista perusteltuna alueen liikuntapalvelujen kehittämisen kannalta.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 199 mielipidettä, joista 14 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 28 asemakaavan ensimmäistä muutosluonnosta ja 157 korvaavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja tarkennettua asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on saapunut 8 mielipidekirjettä, joita ei ole kirjattu, koska ne ovat nimettömiä tai allekirjoitus ei ole tunnistettavissa. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastapaamisissa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (199 kpl) ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat siihen, että jäähallin aiheuttama liikenne ja ympäristöhäiriöt kuormittavat asuntoaluetta, rakentaminen hävittää metsää ja tykkien, ja että halli ei sovi pientaloalueen kaupunkikuvaan. Kirjeissä otettiin vilkkaasti kantaa myös jäähallien sijainnin tasapuolisuuteen ja ehdotettiin parempia sijoituspaikkoja. Useissa mielipiteissä huomautettiin yhteen urheilulajin suunnatun hallin palvelevan vain suppeata käyttäjäryhmää. Hanketta kannattavia mielipiteitä esitettiin kirjallisesti 41 kpl.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että liikenne- ja pysäköinti on keskitetty korttelialueen pohjoisosaan, jotta häiriöt eivät leviäisi itse asuntoalueelle. Kaupunkikuvalliset näkökohdat on otettu huomioon ratkaisuihin ja kaavamääräyksissä, jotka koskevat ympäristörakentamista ja -hoitoa sekä hallirakennusta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään aihepiireittäin tiivistelmät kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta (21.3.2011).



Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Puisto (VP)	32 835	0
Yhteensä	32 835	0

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)	14 161	7 000
Lähivirkistysalue (VL ja VL-1)	17 835	0
Katu	839	0
Yhteensä	32 835	7 000

Toteuttaminen

Rakentamisen alle jäävän muinaismuistolain suojeleman linnoituslaitteen osalta asemakaavan toteuttaminen edellyttää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen myöntämää kajoamislupaa.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon, liikuntalautakunnan, opetuslautakunnan, Museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



06.03.2012

Akp/1

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 kartta, päivätty 28.2.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12097 selostus, päivätty 28.2.2012
- 5 Havainnekuva 28.2.2012
- 6 Liikennesuunnitelma
- 7 Vuorovaikutusraportti 28.2.2012 ja keskustelutilaisuuden 21.3.2011 muistio
- 8 Mielipidekirjeiden lähettäjät
- 9 Viranomaisten kannanotot
- 10 Mielipidekirjeet

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2012 § 81

Pöydälle 28.02.2012

HEL 2011-000603 T 10 03 03

Ksv 2501_1, Kaarelan raitti, karttaruudut F6/T4 ja G6/P4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



06.03.2012

Akp/1

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi



06.03.2012

Akp/2

2

Jätkäsaaren tornihotellia koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12101) (a-asia)

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 6.3.2012 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

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

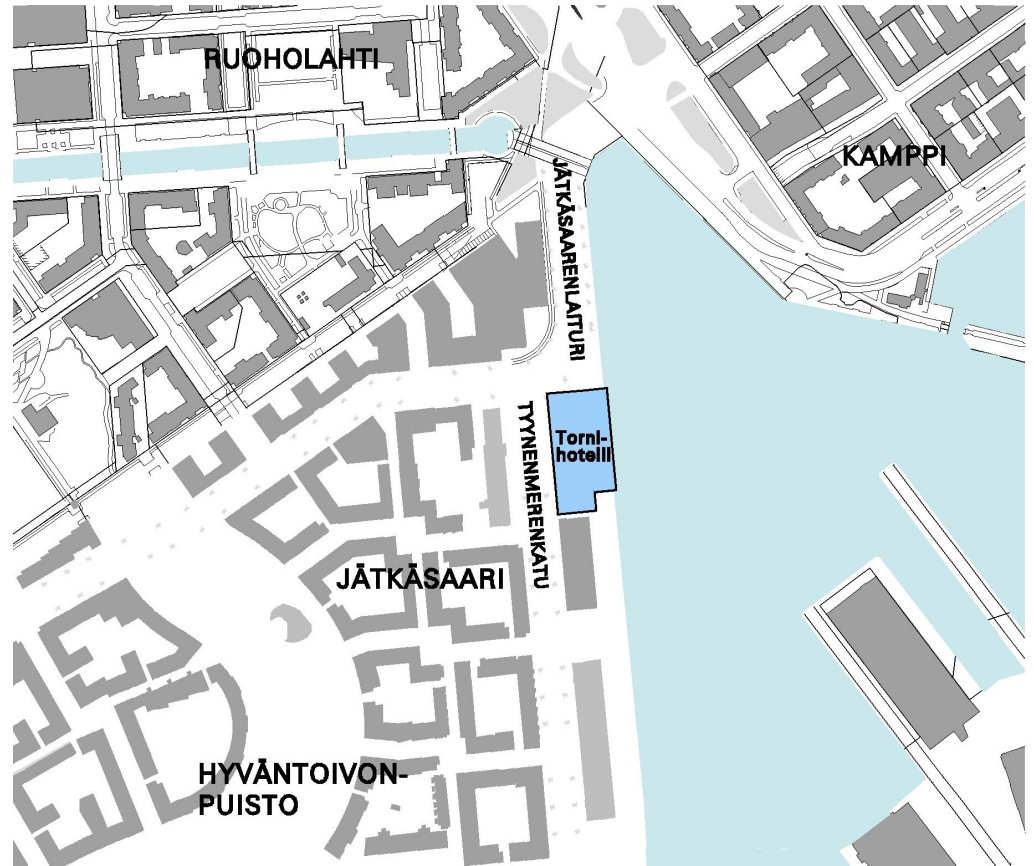
Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaaren. Rakennus on valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Tontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Muutosalueen tontin pinta-ala on 3 215 m² ja kokonaiskerrosala on 26 500 k-m², jossa lisäystä on 11 700 k-m². Vastaavasti korkein sallittu kerrosluku kasvaa kuudestatoista kolmeenkymmeneenkolmeen.

Esittelijä

Alueen sijainti



Alue sijaitsee meren rannassa Jätkäsaarenlaiturin äärellä Jätkäsaaren koilliskulmassa. Etäisyys Ruoholahden metroasemalle on noin 700 m ja Helsingin ydinkeskustaan noin 1,5 km.

Lähtökohdat

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut korkean rakentamisen raportin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 13.12.2011 ja hyväksyi eräitä korkeaa rakentamista koskevia suosituksia otettavaksi huomioon kaavoituksessa. Hotellitontti on raportissa vyöhykkeellä B, jolla korkea, yli 16 kerroksinen rakentaminen on mahdollista keskeisillä paikoilla, mikäli

- rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja alueen positiivista imagoa
- rakentaminen ei vaikuta kielteisesti Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään
- rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta



- tapauskohtainen edellytysten ja vaikutusten arviointi sekä vaihtoehtotarkastelu osoittavat rakentamisen olevan toteuttamiskelpoista ja täyttävän edellä mainitut kriteerit.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asuin- ja työpaikka-alueita. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa kaava-alue on pääosin kerrostalovaltaista sekoittunutta kaupunkirakennetta palveluineen ja työpaikkoineen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m², ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa muutosalueen tontin.

Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä asfalttikenttää. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla.

Palvelut

Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokerroksissa. Ensimmäiset liiketilat on jo otettu käyttöön.

Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun toisella puolella. Huutokonttorin maantasokerroksessa on kahvila.

Suojelukohteet

Kaava-alueen eteläpuolella on Lars Sonckin suunnittelema asemakaavalla merkinnällä sr-1 suojeltu makasiini L2.

Yhdyskuntatekninen huolto



Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alue on täytealuetta. Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä tontin pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Tontilla on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta. Arkkulaituri on vahvistettu 1990-luvulla ja tukirakenteet ulottuvat tontin maa- ja kallioperään.

Ympäristöhäiriöt

Alue on täytealuetta, jossa on todettu pilaantuneisuutta. Alue luoteispuolella on kokoojakatujen risteys. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat meluhaittaa. Hietalahden itärannalla on telakka-alue, josta voi tulla alueelle hajua maalaustöiden aikana. Alueen eteläpuolella on Länsisataman terminaali- ja laiturialueet. Satamaa käyttävien ja satamassa yöpyvien laivojen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä on selvitetty.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda mahdollisuudet rakentaa 33-kerroksinen kongressihotelli, jossa on noin 380 majoitushuonetta. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja, että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakentamisen on tarkoitus hahmottaa luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tehokkuudellaan tukee Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Jätkäsaareen saavutaan kaupunkirakenteellisesta solmukohtasta, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tornihotelli muodostaa porttiaiheen ja korostaa Jätkäsaareen saapumista.

Hotellihankkeen kaupunkikuva rakentuu 5-kerroksisesta viereisten suojeltujen "Sonckin makasiinien" räystäskorkeutta noudattavasta jalustaosasta, kolmionmuotoisesta hotellitornista sekä kerrokset 28–33 käsittävästä tornin huipusta. Kolmisivuinen hotellitorni terävine kulmineen muuttaa voimakkaasti luonnettaan satama-altaan alueen katselupisteistä riippuen. Tornin huippu luo rakennukselle suunnan ja kolme hyvin erilaista julkisivua. Rakennuksen meren puoleisen julkisivun sijainti on linjattu makasiinin mukaan. Meren puolella oleva



satamalaituri säilyy ennallaan kevyen liikenteen väylänä koko rakennuksen mitalla.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeutta nostetaan 14 800 k-m²:stä 26 500 k-m²:iin. Muutoksessa lisätään myös korkeinta sallittua kerroslukua 16:sta 33:een. Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Hotellin autopaikat (75 ap) sijoittuvat kellariin. Ajorampin saa sijoittaa tontin eteläreunaan. Hotellin huolto on maantasossa rakennuksen eteläpuolella.

Valmistuessaan tornihotelli on Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua kantakaupungin ilmeeseen hahmoltaan ja materiaaleiltaan. Samanaikaisesti tornihotelli on alueen identiteettiä muovaava maamerkkirakennus. Arkkitehtuurissa tulee korostaa pystysuuntaisia teemoja raskaan vaikutelman välttämiseksi.

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavan ajanmukaisuus tulee arvioida viiden vuoden kuluttua, mikäli hanke ei ole toteutunut.

Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen pohjoispuolisella korttelialueella (20007/16). Tälle korttelille on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, jossa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä maksimissaan kahdeksassa kerroksessa.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut osana korkean rakentamisen raporttia animaation, jossa voi tarkastella vaikutusta suurmaisemaan mereltä katsottuna. Virtuaalinen veneretki Helsingin keskustan edustalla alkaa Ruoholahdesta ja päättyy Kalasatamaan. Animaatiossa näkyvät selvästi niin Jätkäsaaren, Kalasatamaan kuin Keski-Pasilaankin suunnittelut tornitalot.

Animaatiota voi katsella internetissä osoitteessa:
<http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Uutiset/tornivideo>.

Rakennuksen näkymistä eri puolilta kaupunkia on tarkasteltu kolmiulotteisen tietokonemallin avulla.

Osana sisälahden kaupunkimaiseman tarkastelua on rakennettu Hietalahden altaasta pienoismalli 1:1000 mittakaavassa.



Rakennuksesta on laadittu tarkempi, valaistu pienoismalli 1:200 mittakaavassa.

Hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu käyttäen täydennetyt todellisuuden teknologian avulla tuotettua paikkamallia. Paikkamallin avulla suunnitelmia voidaan tarkastella paikan päällä mobiililaitteen (tablettitietokoneen tai älypuhelimien) avulla. Tällä tavoin saadaan todenmukaisempi kuva suunnitelmien antamasta vaikutelmasta osana ympäröivää kaupunkirakennetta.

Tornihotelli muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille. Mereltä saapuville laivoille se on kuin majakka ja samalla portti kaupunkiin. Hietalahden avoimen vesialueen reunalle se muodostaa voimakkaan dominantin. Jätkäsaaren tuloristeyksen se merkitsee suuruudellaan.

Suurmaisemassa tornihotelli jää kantakaupungin siluetissa länsireunalle eikä peitä olemassa olevia maamerkkejä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Länsiterminaalin liikenne aiheuttaa ajoittain ruuhkatilanteita, mikä voi huonontaa hotellin liikenteen sujuvuutta.

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on raitiovaunupysäkki, joten joukkoliikenteen kannalta toiminnot ovat hyvin saavutettavissa. Alue on saavutettavissa hyvin myös jalan ja pyörällä.

Vaikutukset tuulisuuteen

Suoritettujen arviointien mukaan tornihotelli voi vaikuttaa korkeutensa johdosta selvästi tornin vierustan tuulisuuteen. Vaikutus on merkittävin kovissa puuskatuulissa, jotka liittyvät tornin kulman kiertävien virtausten paikallisiin vaikutuksiin. Vaarallisen kovia puuskatuulia < 23 m/s esiintyy harvemmin kuin kerran vuodessa.

Sijainti suhteessa tornin korkeuteen on sellainen, että rakennettu ympäristö antaa mereltä puhaltaville kovimmille tuulille hieman suojaa. Kovimmat virtaukset pääsevät vaimentumattomina ainoastaan tornin ylimpään osaan, josta ne eivät enää käänny katutasoon. Hotellirakennuksen vieressä ei ole toisia torneja, jolloin ei synny merkittäviä virtauksen kanavointivaikutuksia. Jalankulun taso on lähellä luonnollisen maan pintaa, jolloin tason korkeus ei lisää tuulisuutta.

Vaikutukset varjoisuuteen



Rakennuksen heittämiä varjoja eri vuoden ja vuorokauden aikoina on tutkittu tietokonemallien avulla. Varjoisuuden kannalta sijainti Jätkäsaaren koilliskulmassa on perusteltu. Asuinrakennuksia tornihotelli varjostaa vain joidenkin varhaisten aamutuntien ajan. Puolenpäivän jälkeen varjo lankeaa katualueelle ja veteen.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutos ei muuta yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Alueelle on aikaisemmin rakennettu kunnallistekniikka. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Ab Invest Aps:n aloitteesta, jolle kiinteistölautakunta on varannut voimassa olevan kaavan mukaisen tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 20.12.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (päiväty 2.1.2012). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa Laiturilla ja Huutokonttorissa 2.–20.1.2012.

Kaavan esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin Laiturilla 9.1.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelusta on projektikokousten yhteydessä tiedotettu Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston edustajille.

Kaavamuutoksesta esitettiin neljä viranomaisten kannanottoa, jotka liittyvät tornin mittakaavaan ja siihen, miten se tulee vaikuttamaan kaupunkirakenteeseen, kulttuuriympäristöön, lähiympäristön historiallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan, Helsingin merelliseen maisemaan, Jätkäsaaren alueen viihtyvyyteen sekä liikennejärjestelyjen toimivuuteen.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä. Saadut



mielipiteet käsittelivät pääasiassa rakennuksen kokoa ja korkeutta, sen soveltuvuutta ympäristöönsä sekä toimintamenettelyjä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

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

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)	3 121	14 800
Katualue	923	0
Yhteensä	4 044	14 800

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)	3 215	26 500
Katualue	824	0
Yhteensä	4 039	26 500

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, Helsingin Sataman, matkailu- ja kongressitoimiston, rakennuslautakunnan, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää
kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012
- 5 Havainnekuva 6.3.2012
- 6 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 7 Näkymä Mechelininkadulta
- 8 Yönäkymä Hietalahdentorilta
- 9 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012 ja keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 10 Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo (sisältää henkilötietoja)
- 11 Viranomaisten kannanotot
- 12 Mielipidekirjeet

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 9



06.03.2012

Akp/3

3

**Suutarilan Sarastustien alueen tonttien 40045/13 ja 40046/1
asemakaavan muutosehdotus (nro 12108) (a-asia)**

HEL 2011-004819 T 10 03 03

Ksv 0742_26, Pohjantähdentie 59 ja Sarastustie 3, karttaruutu J8/P3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä lähettää 6.3.2012 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin 40045 tontin 13 ja korttelin 40046 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Tiivistelmä

Yksityisomistuksessa olevalle liiketontille osoitteessa Pohjantähdentie 59 (40045/13) ja asuintontille osoitteessa Sarastustie 3 (40046/1) suunnitellaan uutta pientalotyypistä asuntorakentamista. Nykyiset rakennukset puretaan tonteilta. Kokonaiskerrosala kaavamuutosalueella on 1 027 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 812 k-m². Erityistä huomiota kiinnitetään Suutarilantieltä kantautuvan liikennemelun torjuntaan.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientaloaluetta.

Postiosoite
PL 2100, (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro



Kaavamuutosalueella on voimassa tontilla 40045/13 vuonna 1978 vahvistettu asemakaava. Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta ja tehokkuusluku sillä on $e = 0,30$, joten rakennusoikeus tontilla on 548 k-m². Tontilla 40046/1 asemakaava on vahvistettu vuonna 2000 ja se on erillispientalojen korttelialuetta. Sille on merkitty nykyisten rakennusten mukaisesti rakennusoikeus 215 k-m², joka vastaa noin $e = 0,13$ tonttitehokkuutta.

Lähialueen pientalotonteilla ei ole yhtenäistä tonttitehokkuutta, vaan rakennusoikeus vaihtelee välillä $e = 0,1$ – $e = 0,4$. Enimmäiskerrosluku on yksi tai kaksi.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Suutarilan pohjoisosassa Suutarilantien läheisyydessä. Asuinalueella on entuudestaan pääosin omakotitaloja ja pienkerrostalotyypistä rakentamista. Lähialueella on myös mm. lasten päiväkotia ja leikkipuisto. Kaavamuutosalueen liiketontilla on nykyisin huonokuntoiset rakennukset, asuintontin rakennukset on purettu. Suutarilantien ja Kehä III:n ajoneuvoliikenne ja Helsinki-Vantaan lentoliikenne aiheuttavat alueelle melua.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Sarastustien alueen kaksi tonttia on asemakaavan muutosehdotuksessa merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 1 027 k-m². Tonteille on merkitty tonttitehokkuus $e = 0,3$. Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Kaavamuutosehdotuksessa on esitetty tonteille pientalotyypistä asuinrakentamista. Rakennusten sijoittelua tontille on ohjattu merkitsemällä tontille suhteellisen tiukat rakennusalat. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentaminen suojaa tonttien edullisiin ilmansuuntiin avautuvia piha-alueita Suutarilantien liikenteen melulta.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto niille varatuille rakennusaloille. Tontille merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa myös enintään 5 % kerrosalasta lasiseinäistä kuistitilaa.

Rakennusten julkisivujen on oltava rapattu tai verhottu peittomaalattulla puulla. Samalla tontilla olevien rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä, jotta yhtenäisesti rakennettavat tontit eivät hahmotu liian suurina kokonaisuuksina. Katoissa tulee olla vinot lappeet ja katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Lento- ja liikennemelua vastaan on määritelty asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimus.



Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksen mahdollistamilla ratkaisulla arvioidaan saavutettavan viihtyisä asuinympäristö koko kaavamuutosalueella.

Kaavamuutosalueen sijainti asuinympäristönä on edullinen. Suutarilan alue tarjoaa peruspalvelut, mm. koulut, päiväkodin, leikkipuiston, terveysaseman ja kirjaston. Lähialueelta on hyvät yhteydet kevyen liikenteen reitein Keravanjoen ja Vantaanjoen rantavyöhykkeen virkistysalueisiin, mikä tarjoaa alueelle monipuoliset virkistyskäytön mahdollisuudet. Täydennysrakentaminen tukee myös Suutarilan alueen palveluiden säilymistä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttien 40045/13 ja 40046/1 omistajien hakemusten johdosta (hakemukset päivätty 19.1.2011 ja 28.3.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 27.10.2011).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.11.–24.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) sekä Suutarilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskuksen kannanotot kohdistuivat lähialueen liikenteen vaikutuksiin kaavamuutosalueen olosuhteisiin, likaantuneeseen maaperään ja sen käsittelyyn.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisen kannanotto on liitteenä.

Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi kirjallinen mielipide. Siltämäki-Suutarila-Seura ry:n mukaan käytöstä poistuneen rakennuskannan uusiminen kohentaa aluetta ja samalla tonttitehokkuutta voidaan nostaa. Seura toivottaa uudet asukkaat tervetulleiksi alueelle.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava



06.03.2012

Akp/3

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1 596	215
Liikerakennusten korttelialue (AL)	1 827	548
Yhteensä	3 423	763

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	3 423	1 027
Yhteensä	3 423	1 027

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 selostus, päivätty



06.03.2012

Akp/3

	6.3.2012
5	Havainnekuva 6.3.2012
6	Viranomaisen kannanotto
7	Mielipidekirje
8	Kustannukset

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Postiosoite

PL 2100, (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus**Tilinro**

F10680001200062637
Alv.nro



06.03.2012

Akp/4

4

Tapanilan Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4 tonttien asemakaavan muutosehdotus (nro 12107) (a-asia)

HEL 2011-004681 T 10 03 03

Ksv 0742_27, Päivöläntie 15 ja Seunalantie 4, karttaruutu J7/R3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 6.3.2012 päivätyn 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39219 tontin 1 ja korttelin 39220 tontin 1 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Tiivistelmä

Päivöläntie 15:n tontille suunnitellaan uutta asuntorakentamista. Suojeltu vanhana rautakauppana tunnettu asuin- ja liikerakennus ja Sompiontorin päivittäistavaramyymälä säilytetään nykyisellään. Kokonaiskerrosala kaavamuuosalueella on 2 260 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 1 000 k-m². Rakentamaton Seunalanpolun katualue poistetaan kaavasta ja alue liitetään viereisiin tontteihin.

Esittelijä

Lähtökohdat

Postiosoite
PL 2100, (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro



Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lisäksi vanhan Tapanilan alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi.

Kaavamuutosalueen tonteilla on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Päivöläntie 15:n tontti (39219/1) on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla rakennusoikeus 1 120 k-m² on pääosin liiketilaa. Vanha liike- ja asuinrakennus tontin kulmassa on asemakaavassa suojeltu sr-2-merkinnällä. Seunalantie 4:n tontti (39220/1) on liikerakennusten korttelialuetta ja sillä rakennusoikeus on 760 k-m². Tonttien väliin on asemakaavaan merkitty pp/t-merkinnällä Seunalanpolku-niminen katu, jota ei ole toteutettu.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Päivöläntie 15 tontilla on suojeltu vanha rautakauppa, joka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, ja pihavarasto tontin eteläosassa. Seunalantie 4:ssa on yksikerroksinen 1960-luvulla rakennettu Alepan päivittäistavaramyymälä.

Kaavamuutosalue on Tapanilan keskustassa pääradan ja Tapanilan aseman läheisyydessä. Päivöläntie on alueen halkaiseva keskeinen katu ja Päivöläntien eteläosassa on pääosa alueen kaupallisista palveluista. Tapanilan alue kokonaisuudessaan on poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki 1900-luvun alun työväestön pientaloalueista ja alueen vanhaa rakennuskantaa on säilynyt Päivöläntie 15 tontin lisäksi myös lähialueen muillakin tonteilla. Päivöläntiellä rakentamistapa on muuta Tapanilaa tehokkaampi ja osa rakennuskannasta on uusiutunut, joten kaupunkikuva Päivöläntien eteläpäässä on kirjava.

Lähialueella on ala- ja yläasteen koulut, leikkipuisto sekä päiväkoteja. Tapanilan Urheilukeskus ja kirjasto tarjoavat pientaloalueelle poikkeuksellisen hyvät vapaa-ajan palvelut. Kaavamuutosalueella olevalla liiketontilla toimii päivittäistavara-kauppa, mutta muut kaupalliset palvelut ovat merkittävästi vähentyneet ja yksipuolistuneet viime vuosikymmeninä.

Päivöläntien liikenne aiheuttaa liikennemelua ja tontin kohdalla on myös bussipysäkki. Päärata voi aiheuttaa melu- ja värinähaittaa tontin eteläosassa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Yleisperustelu ja -kuvaus



Nykyinen pääosin liikerakentamiseen varattu tontti (39219/1) jaetaan kahdeksi tontiksi (39219/2 ja 3). Toinen tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja toinen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Seunalankujan katualue on poistettu kaavasta. Tontti 39220/7 (voimassa olevassa kaavassa tontti 39220/1) on mukana kaavamuutosalueessa, koska poistuvaa katualuetta on liitetty tonttiin. Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan.

Korttelialueilla on pyritty kaupunkimaiseen rakentamistapaan ja Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuviin rakennusmateriaaleihin ja värikyseen. Siksi kaikilla korttelialueilla on rakennusten julkisivujen oltava rapattuja tai verhottu peittomaalattulla puulla. Rakennuksissa on oltava vinot lappeet sekä sileä ja tummasävyinen katemateriaali. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolen tiloissa on oltava suuret ikkunat.

Rakennettavan kerrostalon hahmossa on tavoiteltu Tapanilan vanhemman kerrostalokannan mittakaavaa ja muotoa. Siksi kaavamääräyksessä vaaditaan, että asuinrakennus on jäsennöitävä kahteen osaan sekä julkisivun värikyksen että massoittelemalla ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla. Kaupunkikuvallisista syistä kadunpuoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita ja liikennemelun takia ne tulee lasittaa. Julkisivulla on myös 32 dBA ääneneristävyysvaatimus. Maantasokerrokseen saa rakentaa työ- tai aputiloja. Vähintään 40 % autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin talon pohjakerrokseen. Koska autotallin ovet tulevat varsin näkyvälle paikalle, ovien tulee olla puupintaiset.

Kadun, pääradan ja viereisen liiketontin huoltoliikenteen aiheuttamien häiriöiden takia tulee tonteille 39219/2 ja 3 rakentaa yksikerroksiset talousrakennukset ja sen lisäksi tontit on aidattava talousrakennusten kanssa yhtenäisesti suunnitellulla puuaidalla tai muurilla.

Suojelukohteet



Sr-2 -merkitty ns. vanha rautakauppa AL-tontilla on kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jolla on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla. Suojeltavan rakennuksen sisäänkäynti saadaan säilyttää osittain katualueella.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Päivöläntien alkupään hajanaista kaupunkikuvaa alueen yhdellä keskeisimmistä tonteista. Kaavamuutoksen mahdollistamilla ratkaisuilla arvioidaan saavutettavan viihtyisää asuinympäristöä ja Tapanilan alueelle uudenlaista asuntotarjontaa. Kaavamuutosalueen sijainti asuinympäristönä on hyvin edullinen, sillä sen etäisyys Tapanilan asemalle on vain noin 150 m. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan Tapanilan alueen palveluiden säilymistä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Postiosoite
PL 2100, (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro



Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 39219/1 omistajan hakemuksen johdosta (hakemus päivätty 9.3.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 28.10.2011).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.11.–24.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) sekä Suutarilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollon kanssa. Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui lähialueen liikenteen, pääradan ja lähikaupan huoltoliikenteen vaikutuksiin kaavamuutosalueelle, HSY Vesihuollon mukaan muutosalueella oleva yleinen hulevesiviemäri käy tarpeettomaksi yleisenä viemärinä.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi kirjallista ja yksi suullinen mielipide.

Tapanilan Kiinteistöyhdistys esittää mm. seuraavaa: Tapanilan keskustaakin on kehitettävä niin, että alueen omaleimaisuus säilyy. Uusien rakennusten rakennusoikeus on pidettävä kohtuullisena ja ulkonäköön on kiinnitettävä huomiota. Liikennejärjestelyt on huomioitava kokonaisuudessaan. Päivöläntien ja Seunalantien risteys on ahdas ja yhteys työväentalolle on huono. Sompiontorille, joka itse asiassa ei ole tori, voisi järjestää pysäköintitilaa, jota mm. Alepa ja työväentalo kipeästi tarvitsisivat ja sen läpi voisi sallia ajon Sompiontielle.

Myös Asunto Oy Seunalantie 4 tuo esiin Seunalantien liikenneongelmia. Seunalantien pohjoispuolelta puuttuu yhtenäinen jalkakäytävä ja nähtävillä olleessa luonnoksessa Seunalantien varteen oli esitetty uudisrakennus tiiviisti kadun varteen. Asunto Oy Seunalantie 4 esittää pysäköinnin sallimista Liiketien/Liikepolun alueelle vinoparkkina tai Sompiontorin käyttämistä kääntöpaikkana ja paikoitusalueena.

Naapuritontin (39220/6) omistaja on esittänyt suullisena mielipiteenään, että rakennusalan rajan tontilla 39219/3 ei tulisi ulottua kiinni tontin pohjoispuoliseen rajaan. Lisäksi keskustelussa tuotiin esiin huoli



06.03.2012

Akp/4

Seunalanpolun katuvarauksen poistamisen vaikutuksesta tontin 39220/6 ajojärjestelyihin.

Vastine

Seunalantien varressa oleva vanha varastorakennus on nykyisen kaavan mukaisella katualueella. Luonnosvaiheessa esitetty rakennusala on poistettu ja sen sijaan kaavaehdotukseen on palautettu nykyisenkin kaavan mukainen tontin raja, joka toteutuu tontin uudisrakentamisen yhteydessä. Silloin Seunalantielle vapautuu hieman lisää tilaa jalkakäytävälle tai pysäköinnille, mutta yksityiskohdat tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Alepan tontin pysäköintiä voidaan tehostaa piha-alan jäsenöinnillä ja pysäköintiruutujen merkitsemisellä. Nykyisin kevyelle liikenteelle varatuille alueille ei uutta pysäköintiä ole tarkoituksenmukaista järjestää. Alueet ovat keskeisiä kulkureittejä mm. Tapanilan asemalle ja päiväkotiin ja autoliikenteen ja pysäköinnin salliminen näillä reiteillä huonontaisi liikenneturvallisuutta. Kevyen liikenteen alueet ovat myös kaava-alueen ulkopuolella.

Rakennusala tontilla 39219/3 siirrettiin 2 m päähän tontin rajasta. Seunalanpolun katuvarauksen poistamisella ei ole vaikutusta tontin 39220/6 nykyisiin ajojärjestelyihin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue (AL)	1 643	1 120
Liikerakennusten korttelialue (KL)	1 527	760
Katualue	1 092	
Yhteensä	4 262	1 880

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	1 148	1 000
Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue (AL)	781	500
Liikerakennusten korttelialue (KL)	1 724	760



06.03.2012

Akp/4

Katualue	609	
Yhteensä	4 262	2 260

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12107 selostus, päivätty 6.3.2012
- 5 Havainnekuva 6.3.2012
- 6 Viranomaisten kannanotot
- 7 Mielipidekirjeet
- 8 Kustannukset

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta



06.03.2012

Akp/4

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu



06.03.2012

Hp/1

1

Kaupunkisuunnitteluviraston vuoden 2012 tulosbudjetti (b-asia)

HEL 2012-003433 T 02 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä vuoden 2012 tulosbudjetin esitetyn asetelman mukaisesti.

Päätösjakelu:
Hallinto-osasto
Talous- ja suunnittelukeskus
Taloushallintopalvelu

Esittelijä

Tulosbudjetin sisältö

Kaupunginvaltuusto vahvisti 16.11.2011 Helsingin kaupungin talousarvion vuodeksi 2012. Kaupunkisuunnitteluviraston talousarvion menojen loppusummaksi vahvistettiin 26 478 000 euroa. Kaupunginvaltuusto myönsi virastolle 1.2.2012 ylitysoikeutena asiantuntijapalvelusten ostoon yhteensä 1 500 000 euroa.

Irtaimen omaisuuden hankintaan on talousarviossa myönnettyjen määrärahojen 918 000 euron lisäksi myönnetty ylitysoikeutena 180 000 euroa liikennevaloihin ja tietotekniikkaan liittyviin hankintoihin (kaupunginvaltuusto 1.2.2012).

Talous- ja suunnittelukeskukseen lähetettävässä tulosbudjetissa (talousarvion käyttösunnitelmassa) seurataan menoja ja tuloja. Tulosbudjetissa esitetään myös määrärahoihin ja tuloarvioihin liittyvät suoritteet, tunnusluvut ja toiminnalliset, mitattavat tavoitteet.

Tarkistetun tulosbudjetin hyväksyy lautakunta. Lautakunnalle nyt esiteltävässä tulosbudjettiehdotuksessa on määrärahoja tarkistettu vastaamaan ennakoituja menoja; mm. tulospalkkioiden maksamiseen on varauduttu siirtämällä määrärahoja henkilöstömenoihin (palkkoihin ja henkilösivukuluihin). Tulospalkkiot maksetaan kuitenkin vain mikäli määrärahoja jää säästöön.

Palkoista puuttuvat virka- ja työehtosopimuksen vuodelle 2012 sovitut palkankorotukset, mitkä anotaan kaupunginhallituksen käyttöön varatuista keskitetyistä määrärahoista (yhteensä 420 000 euroa).



KÄYTTÖTALOUS (euroa)	TA 2012	TUBU 2012	Erotus
Myyntitulot	26 000	26 000	0
Maksutulot	290 000	290 000	0
Tuet ja avustukset	0	0	0
Vuokratulot	7 000	7 000	0
Muut tulot	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	323 000	323 000	0
Palkat	12 923 000	13 423 000	500 000
Henkilösivukulut	4 314 000	4 520 507	206 507
Palvelujen ostot	5 468 000	6 212 593	744 593
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	787 000	792 000	5 000
Avustukset	25 000	25 000	0
Vuokrat	2 947 000	2 990 900	43 900
Muut menot	14 000	14 000	0
MENOT YHTEENSÄ	26 478 000	27 978 000	1 500 000
TOIMINTAKATE	-26 155 000	-27 655 000	-1 500 000
Poistot	1 229 000	1 127 148	-101 852
TILIKAUDEN TULOS	-27 384 000	-28 782 148	-1 398 148
IRTAIMEN OMAISUUDEN PERUSHANKINTA	TA 2012	TUBU 2012	Erotus
Atk-laitteet	218 000	248 000	30 000
Muu kalusto	700 000	850 000	150 000
YHTEENSÄ	918 000	1 098 000	180 000

Sitovat toiminnalliset tavoitteet vuodelle 2012 ovat seuraavat:

- Kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus laaditaan Östersundomin alueelle
- Laaditaan MA-ohjelman mukaisesti asemakaavoja 5 000 asunnon rakentamisen mahdollistamiseksi pääosin raideliikenteen palvelualueelle (tarkoittaa noin 450 000 k-m2:n kaavoittamista).
- Asemakaavoitetusta asuntokerrosalasta vähintään 1 250 asuntoa on täydennysrakentamista (noin 110 000 k-m2).
- Joukkoliikenteen kuljetusosuus aamuliikenteessä keskustaan on > 73 %.



- Joukkoliikenteen osuus poikittaisliikenteessä on 21 %.
- Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuus kaikista matkoista kasvaa yhden prosenttiyksikön (72,3 % vuonna 2010).
- Energian säästötavoite on 2 %:n säästö vuonna 2012 vuoden 2011 kokonaisenergian kulutuksesta.
- Turvataan elinkeinoelämän toimivuus laatimalla riittävästi toimitilakaavoja kaupunkirakenteen ja saavutettavuuden kannalta hyvälle paikoille.
- Liikenneonnettomuuksissa loukkaantuvien ja kuolevien kokonaismäärän vähenemistrendi on vähintään 2 % vuodessa.
- Yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa tuetaan toimia, jotka edistävät pyöräilyä. Tavoitteena on pyöräilyn lisääminen ja turvallisuuden edistäminen.
- Selvitetään asukaspysäköintialueen pysäköintimaksuajan jatkaminen klo 21 saakka.

Esittelijä

hallintopäällikkö
Outi Karsimus

Lisätiedot

Outi Karsimus, hallintopäällikkö, puhelin: 310 37364
outi.karsimus(a)hel.fi
Leila Koivulehto, suunnittelija, puhelin: 310 37343
leila.koivulehto(a)hel.fi
Riitta Koski, taloussihteeri, puhelin: 310 37097
riitta.koski(a)hel.fi



06.03.2012

Hp/2

2

Vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeet (b-asia)

HEL 2012-003356 T 02 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeet tiedoksi sekä lähettää ne kaikille osastoille tiedoksi ja noudatettavaksi.

Päätösjakelu:

Kaikki osastot

Esittelijä

Talousarvion noudattamisohjeet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2011 kaupungin talousarvion vuodeksi 2012 ja taloussuunnitelman vuosiksi 2012 - 2014. Kaupunginhallitus antaa vuosittain talousarvion vahvistamisen jälkeen ohjeet talousarvion toteuttamisesta (vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeet, kaupunginhallitus 28.11.2011).

Noudattamisohjeissa todetaan, että lauta- ja johtokunnilta sekä virastoilta edellytetään taloudellisen kehityksen seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi.

Vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeissa kehoitetaan talouden tasapainottamiseen toimintoja uudelleen organisoimalla, hyödyntämällä uutta teknologiaa sekä parantamalla toimintaprosesseja ja -menetelmiä. Tämä edellyttää virastoilta rakenteiden muuttamista, tuottavuuden lisäämistä, tuloksellisen johtamisen ja kannustavan henkilöstöpolitiikan kehittämistä, yhteistoimintaperiaatteiden mukaisesti toteutettavaa organisaatioiden kehittämistä ja tehtäväjakojen uudistamista, tehtävien tarpeellisuuden jatkuvaa arvioimista sekä keskittymistä toimialan perustehtäviin. Henkilöstön ammattitaidon kehittymistä ja henkilöstön tehokasta käyttöä tulee tukea esim. tehtäväkierron avulla. Hallinnon tukipalveluita on tarkasteltava kriittisesti.

Toimintavuotta koskevat suunnitelmat on tarkistettava vastaamaan talousarviossa hyväksytyjä määrärahoja ja tuloarvioita. Lautakunnan hyväksymä tulosbudjetti sisältää hallintokunnan tulostavoitteet ja niiden saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ja vaadittavat resurssit sekä



toimenpiteistä kertyvät tulot ja aiheutuvat kustannukset.
Tulosbudjetissa tulee esittää myös määrärahoihin ja tuloarvioihin liittyvät suoritteet, tunnusluvut ja toiminnalliset, mitattavat tavoitteet.

Tulosbudjetit laaditaan viraston yksikköjaon mukaisesti. Yksikön päällikkö vastaa tulostavoitteiden saavuttamisesta ja tulosbudjetin toteuttamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Talousarvion toteutumisennuste laaditaan neljännesvuosittain. Myös toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen sekä toteutumisennuste raportoidaan talousarviossa esitetyllä tarkkuudella neljännesvuosittain. Mikäli ennusteen mukaan tavoitteet eivät ole toteutumassa talousarvion mukaisesti, on selvitettävä tilanteeseen vaikuttaneet syyt ja esitettävä toimenpiteet, joilla tilanne korjataan. Toteutumisennusteen yhteydessä tulee raportoida myös talousarvion toteutumiseen vaikuttavat merkittävät poikkeamat toimintaympäristössä ja riskeissä. Toteutumatta jääneistä sitovista toiminnallisista tavoitteista lautakuntien on annettava selvitys kaupunginvaltuustolle viimeistään 31.1.2013.

Talousarviovuonna 2012 noudatetaan valtuustokauden 2009 - 2012 strategiaohjelmaa (kaupunginvaltuusto 29.4.2009).

Vuoden 2012 talousarvion noudattamisohjeet on nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

hallintopäällikkö
Outi Karsimus

Lisätiedot

Outi Karsimus, hallintopäällikkö, puhelin: 310 37364
outi.karsimus(a)hel.fi



Käsiteltävä tässä kokouksessa

5

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto Maija Anttilan ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee Kallion kattojen täydennysrakentamista ja korjausrakentamisen mahdollisuutta (b- asia)

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 1997 avoimen ideakilpailun asuntorakentamismahdollisuuksien kartoittamiseksi Helsingissä. Kilpailun voitti arkkitehti Juha Ilosen ehdotus ”Kallion katot”, jossa tutkittiin ullakkorakentamisen laajentamista 1960-luvun rakennuksiin ja lisäksi 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennettujen tasa- tai loivasti vinokattoisten asuinrakennusten kattojen käyttämistä asuinkerroksen rakentamiseen.

Ilosen ehdotus kohdistui Kallion kaupunginosaan Kallion kirkon ympäristöön, josta Ilonen kartoitti muutamasta korttelista 8 000 tonttimaaneliömetrin rakentamismahdollisuuden. Laajennettuna ajatus koko kaupunkiin kyseessä voi olla merkittävä lisärakentamismahdollisuus, josta hyötyisivät ennen kaikkea peruskorjauskustannusten kanssa painivat taloyhtiöt.

Täydennysrakentamista on kaupunkisuunnitteluvirastossa edistetty erityisesti Esikaupunkien Renessanssi -projektissa. Projekti on strategista maankäytön suunnittelua, jossa keskeisessä roolissa on edellytysten luominen täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentamisella ja kaupunkitilaa kehittämällä parannetaan esikaupunkialueiden asumistasoa ja viihtyisyyttä. Projekti keskittyy esikaupunkialueille, mutta siitä saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää koko kaupungissa.

Viraston sitoviin toiminnallisiin tavoitteisiin on jo vuosia kuulunut täydennysrakentaminen – vuonna 2012 asemakaavoitetusta asuntokerrosalasta vähintään 25 % on täydennysrakentamista. Kantakaupungin alueella lähes kaikki lisärakentaminen voidaan laskea täydennysrakentamiseksi, sillä tiivistäminen tukeutuu aina olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kunnallistekniikkaan. Hankkeiden laajuus vaihtelee suuresti. Esimerkiksi ullakkoasuntoja on valmistunut vuosittain joitakin kymmeniä. Olemassa olevien rakennusten katoille ja



ullakoille rakentaminen voi siten olla volyymiltään vain pieni osa täydennysrakentamista. Kattorakentaminen voi kuitenkin tarjota uudenlaisia, laadullisesti hyviä ja standardeista poikkeavia asuntoja kantakaupungin alueelle.

Helsingissä on vuodesta 1987 ollut voimassa alueellinen poikkeaminen ullakoiden rakentamiseksi asuinkäyttöön, joten ullakkohankkeet eivät vaadi asemakaavan muuttamista. Hankkeita on ohjattu vuodesta 2009 lähtien rakennusvalvontaviraston asettamassa ullakkotiimissä, jossa on myös kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Taloyhtiöitä ja suunnittelijoita varten on tuotettu lisäksi rakentamistapaohje ja menettelyohje. Ullakkorakentamisesta on järjestetty myös näyttely kaupunkisuunnitteluviraston Laiturilla, jossa esiteltiin ullakkohankkeita, ohjeita ja valmistuneita kohteita.

Ullakkohankkeiden yhteydessä taloyhtiöitä on veloitettu parantamaan talon asukkaiden asuinolosuhteita tapauskohtaisesti esimerkiksi pihajärjestelyjä parantamalla ja yhteistiloja lisäämällä. Hankkeissa ei ole vaadittu muuten lisärakentamisen yhteydessä veloitettuja autopaikkoja eikä ullakkoasuntojen esteettömyyttä.

Eduskunta sääti 21.12.2010 lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta kolmeksi vuodeksi. Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan tällä hetkellä esitystä siitä, että kerrostalotonttien lisärakentamista voitaisiin sallia poikkeamismenettelyllä. Ehdotus tästä tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn lähiaikoina.

Ylimääräisen kerroksen rakentamista asuinrakennuksen katolle on tutkittu muutamissa hankkeissa. Laajasaloon on tehty kolme asemakaavan muutosta, joista yksi on johtanut toteutukseen arkkitehti Ulpu Tiurin suunnitelmien pohjalta. Helsingin uusille merenranta-alueille on kaavoitettu runsaasti rivitalotyypisiä asuntoja rakennusten ylimpiin kerroksiin. Näistä saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää myös vanhan rakennuskannan korottamisessa.

Kalliossa on yhdessä kohteessa 1960-luvun asuinrakennuksen katolla sijaitseva varastotila muutettu asuinkäyttöön ullakkopoikkeamisella. Kesken jääneitä hankkeita on ollut muutamia. Nämä hankkeet ovat perustuneet ullakkopoikkeamiseen eli käytännössä julkisivulinjasta sisään vedetyn katolla sijaitsevan varastokerroksen hyödyntämiseen. Ongelmana on ollut tilojen mataluus. Ullakkopoikkeamisen ehtojen mukaisesti rakentamisen tulee tapahtua pääosin olemassa olevan vesikaton sisäpuolella. Välttämättömän katon korotuksen vuoksi hankkeet eivät useimmiten voi perustua alueelliseen ullakkopoikkeamiseen.



Rakennuksen varsinainen korottaminen yhdellä kerroksella vaatii asemakaavan muutoksen, joka on usein raskas prosessi verrattuna siitä saataviin hyötyihin. Rakennushanke on lisäksi uudisrakentamista, jota koskevat nykyiset esteettömyys, energia, autopaikka ym. säädökset. Esimerkiksi autopaikkojen osoittaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä on osoittautunut monessa hankkeessa taloyhtiölle kynnyskysymykseksi. Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan esikaupunkialueilla käytetty alueellinen täydennysrakentamissuunnitelma ei ole hyödyllinen ohjausväline Kalliossa, sillä jokainen rakennus on hyvin yksilöllinen ja Kallion osa-alueet poikkeavat merkittävästi toisistaan.

Jokaisessa hankkeessa tulee yksittäisen rakennuksen suojeluarvojen lisäksi kiinnittää erityistä huomiota muutosten vaikutuksiin kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön mukaan lukien valtakunnallisesti arvokkaat ympäristöt. Lisäksi on otettava kantaa pysäköinnin järjestämiseen, asumisolosuhteiden kehittämiseen sekä rakennusten runkojen kantokykyyn.

Kaupungilla on erillinen hissiprojekti, jonka ohjausryhmässä on myös kaupunkisuunnitteluviraston edustaja. Taloyhtiöt ovat hyvin tietoisia hissien rakentamisen tuista ja mahdollisuuksista. Hissiprojektin ja hissiasiamiehen palveluja voitaisiin esitellä myös jonkin sopivan näyttelyn ohessa.

1960-luvun ja myöhempien asuinrakennusten kattojen käyttäminen asuinrakentamiseen on kannatettavaa erityisesti uudenlaisten asuntotyyppien mahdollistamiseksi. Kallion kaupunkikuva on rikas ja vaihteleva. Suurimpaan osaan Kallion 1960-luvun asuinrakennuksia sopii kattokerroksen rakentaminen. Kattokerroksen käyttöönotto voidaan nähdä kyseisten rakennusten modernististen esikuvien tavoitteiden muistumina. Myös katoille rakennettavat asukkaiden yhteistilat ja kattopuutarhat olisivat positiivinen lisä paitsi asukkaille myös Kallion kaupunkikuvan moninaisuudelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston monet edellä mainitut toimenpiteet tukevat Kallion kattojen rakentamista ja koko kantakaupunkialueen lisärakentamisedellytyksiä. Hankkeiden käynnistyminen on kuitenkin tonttien haltijoiden harkinnassa, jotka punnitsevat päätöksissään hankkeen hyötyjä ja haittoja. Mahdollisissa hankkeissa voitaisiin soveltaa lakia kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta. Konkreettisten hankkeiden yhteydessä voitaisiin myös tutkia ullakkorakentamista vastaavien ehtojen ja menettelytapojen soveltuvuutta. Kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa yhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston sekä muiden hallintokuntien kanssa lisä- ja täydennysrakentamisen edistämiseksi sekä harkitsee lisäksi rakennusten korotushankkeiden ottamista näyttelyohjelmaansa



osana laajempaa kokonaisuutta, jossa esiteltäisiin täydennysrakentamista Helsingissä ja muissa kaupungeissa Suomessa ja ulkomailla.

Päätösjakelu:
- kaupunginhallitus

Esittelijä

Valtuustoaloite

Valtuutettu Maija Anttila ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 30.11.2011 seuraavan valtuustoaloitteen:

Kallion katot täydennysrakentamiseen ja korjausrakentamisen mahdollisuus

Kaupunki etsii täydennysrakentamiskohteita. Etenkin kantakaupunki, missä on valmis infrastruktuuri, olisi hyvä paikka täydennysrakentamiselle. Kantakaupungissa asuminen on myös vetovoimaista tällä hetkellä.

Samanaikaisesti kantakaupungin -50 luvulla rakennettu asuntokanta vaatii peruskorjauksia. Niiden kustannukset ovat suuret. Monissa taloyhtiöissä tehdään jo nyt niitä koskevia laskelmia otsa hiessä. Tähän vaiheeseen sopii hyvin täydennysrakentamisen pohdinta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvitti kilpailulla vajaa parikymmentä vuotta sitten kantakaupungin mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Sen voitti ns. "Kallion katot". Voittaneessa ehdotuksessa oli löydetty useita eri mahdollisuuksia itäisen kantakaupungin täydennysrakentamiseksi. Nämä ideat ja mahdollisuudet tulisi nyt kaivaa uudelleen esiin ja ryhtyä tuumasta toimeen.

Jonkinlaisena alkuasteena voi olla yksityisten taloyhtiöiden innostuminen hankkeisiin, vaikka niistä saatavat hyödyt olisivat mittaviakin. Siksi kaupungin tulisi keksiä joitakin porkkanoita. Asian motivoimiseksi voitaisiin esim. Narinkkatorin Laiturille järjestää jonkinlainen näyttely täydennysrakentamismahdollisuuksista mm. peruskorjausten kustannusten kattamiseksi ja jaettava infoa ja asiantuntija-apua taloyhtiöille.

Myös hissien rakentamismahdollisuuksista pitäisi puhua ja niihin saatavista avustuksista, mitkä ovat merkittävät. Täydennysrakentamisella voitaisiin myös monipuolistaa Kallion alueen hyvinkin pienasuntovaltaista asumisrakennetta. Alueen palvelut kestäisivät väestöpohjan kasvun.



06.03.2012

Akp/5

Allekirjoittaneet valtuutetut esittävät, että kaupunki aktivoi kantakaupungin taloyhtiöitä etsimään erilaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia omassa talossaan tai mahdollisesti tontin lisärakentamista. Kaupungin tulisi miettiä myös joitakin porkkanoita asian eteenpäin viemiseksi.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 6.3.2012 mennessä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahtenmaki(a)hel.fi

Päätöshistoria

Rahoitusjohtaja 15.2.2012

HEL 2011-009199 T 00 00 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla toimii 2011 perustettu täydennysrakentamisprojekti, joka on poikkihallinnollinen kehittämisprojekti. Tärkeimpiä päämääriä on esikaupunkialueiden elinvoimaisuuden kehittäminen täydennysrakentamisen avulla. Täydennysrakentamisen edistämiseksi projekti kehittää nykyisiä toimintatapoja ja etsii uusia keinoja ja mahdollisuuksia. Toimenpiteet ovat yleisiä ja käytännönläheisiä siten, että ne edistävät koko kaupungin täydentymistä.

Taloyhtiöiden kannustimena tonttinsa lisärakentamiseen ja rakennusten korottamiseen on useimmiten peruskorjauksien kustannukset, mutta esteenä on yleensä tiedonpuute ja mielikuvat uhkatekijöistä. Tämän ongelman ylittämiseksi ja keskustelun avaukseksi taloyhtiöiden suuntaan on täydennysrakentamisprojekti koonnut ohjeaineistoa. Internet-sivustoon www.taydennysrakentaminen.hel.fi on koottu tietoa mm. oman tontin lisärakentamisprosessista ja päätöksenteosta niin kaupungin organisaatiossa kuin taloyhtiöissä. Aineisto on suunnattu helsinkiläisille asukkaille, taloyhtiöille ja alan toimijoille, joilta sivujen kautta saadaan myös palautetta toiminnan suuntaamiseksi.



Lisäksi projekti on mukana VTTn ja Aalto-yliopiston "ApRemodel - Uudistava korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja vuokratotaloyhtiöissä"- tutkimushankkeessa, jossa kartoitetaan täydennysrakentamisen hyötyjä taloyhtiöille ja laaditaan tietopakettia mm. taloudellisista, juridisista ja projektien hallintaan liittyvistä kysymyksistä. Lakiasioihin liittyvää osuutta valmistellaan yhdessä Kiinteistöliiton juristien kanssa. Tämä tietopaketti täydentää puuttuvilta osin ohjeaineistoa: lisäys tehdään tämän vuoden aikana. Samalla sivuille avataan kooste Helsinkiin toteutuneista tonttien lisärakentamishankkeista ja rakennusten korotus- ja ullakkohankkeista. Täydennysrakentamisen edistämiseksi tehdään aktiivista vuorovaikutusta myös messuilla, erilaisissa tapahtumissa ja alueellisissa asukastilaisuuksissa. Omaa näyttelyä ei aiheesta ole vielä pidetty, mutta aineiston täydentyessä se voi olla ajankohtaista.

Kaupungin merkittävimmät ns. porkkanat eli kannustimet lisärakentamiseen ovat vuokratonteilla maksettava täydennysrakentamiskorvaus ja omistustonteilla maankäytösopimusmenettelyn alarajan nostaminen siten, että menettely käynnistyy vasta kun merkittävä hyöty ylittää 1 000 000 euroa. Kiinteistövirasto vastaa näiden kannustimien kehittämisestä yhteistyössä projektin kanssa. Kooste kannustimista ja niihin liittyvistä menettelytavoista sisältyy ohjeaineistoon.

Ullakkorakentaminen ei edellytä asemakaavan muuttamista: Helsingissä on vuodesta 1987 ollut voimassa alueellinen poikkeuslupa asuinrakentamiseen 1.-27. kaupunginosissa. Vuodesta 2009 poikkeuslupa on koskenut kaikkia kaupunginosia. Ullakolle rakentamisen yhteydessä tulee esim. kunnostaa yhtiön pihaa tai yhteistiloja. Myös hissien rakentaminen lasketaan kompensatioksi saadulle lisäkerrosalalle. Rakennusvalvontaviraston johtoryhmä asetti vuoden 2009 alusta lähtien toimimaan nk. ullakkotiimin, joka hoitaa keskitetysti ullakkorakentamista koskevia lupahakemuksia ja työaikaista valvontaa. Lisäksi ullakkorakentamisesta on tuotettu paljon ohjeaineistoa kuten menettelytapaohje ja ullakkorakentamisen rakentamistapaohje. Ullakkotiimin edustaja on mukana myös täydennys-rakentamisprojektin ohjausryhmässä.

Rakennusten korottaminen ja esimerkiksi Kallion kattojen lisärakentaminen edellyttävät lähes aina kaavamuutosta. Tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan esitystä, kuinka lakia kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta voitaisiin hyödyntää lisärakentamishankkeissa. Konkreettisesti tämä tarkoittaa ehdotuksia, millainen lisärakentaminen olisi sallittua ilman kaavamuutosta. Asia tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn



kevään 2012 aikana. Vantaa kokeilee parhaillaan saman lain puitteissa kokonaisen kerrostalon rakentamista poikkeusluvalla Myyrmäkeen.

Useisiin kaupunginosiin on laadittu kaupunkisuunnitteluviraston toimesta alueellisia täydennysrakentamisen yleissuunnitelmia, joiden pohjalta on sitten jatkettu suunnittelua osa-alueittain asemakaavalla. Tämän tyyppinen yleissuunnitelma on hyvä tapa keskustella asukkaiden kanssa kerralla koko alueen kehittämisestä ja täydennysrakentamisen vaikutuksista. Yleissuunnitelmiin on sisällytetty sekä uusia täydennysrakentamisen paikkoja että nykyisten tonttien ja rakennusten muutoksia. Jälkimmäisten osalta päätös jatko-suunnittelusta ja toteuttamisesta jää tonttien haltijoille.

Tonttien lisärakentamisen käyntiin saamiseksi on kaupunkisuunnitteluvirasto tarjonnut kokeiluluontoisesti suunnitteluapua mm. Mellunkylän taloyhtiöille siten, ettei suunnitelma sido yhtiöitä lisärakentamaan. Aineistosta on suuri apu taloyhtiöiden sisäisissä keskusteluissa. Taloyhtiöt teettävät suunnitelman rinnalla arvioita peruskorjaushankkeiden kustannuksista ja aikatauluista eri vaihtoehtojen pohjalta: yhtiön asukkaat viime kädessä valitsevat joko lisärakentamisen ja korjaamisen tai vain korjaamisen.

Kokeilun jatkaminen normaalimenettelyksi kaikilla alueilla edellyttäisi merkittävää resurssilisäystä eikä näin ole tarkoitus tehdä. Kokeilun tavoitteena on hyvän esimerkin kautta saada taloyhtiöt ymmärtämään suunnitteluvaiheen tärkeys ja panostamaan siihen omatoimisesti tai eri yhtiöiden yhteistyönä. Suunnitelmat ja tästä työstä saadut opit julkaistaan Internet-sivustolla taloyhtiöiden käytyä sisäiset keskustelunsa.

Hissien rakentamista Helsingissä edistää hissiprojekti, jonka käytännön toiminnasta vastaava hissiasiamies työskentelee talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Hissiprojektin tehtävänä on edistää hissien rakentamista helsinkiläisiin asuinkerrostaloihin, joissa on vähintään kolme kerrosta sekä edistää valtion hissiavustuksen käyttöä. Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) hissiavustus uuden hissien rakentamiseen on 50 % ja Helsingin kaupungin avustus 10 %. Yhteensä hissiavustusta uuden hissien rakentamiseen saa Helsingissä 60 %. Hissiprojektin tärkeimpiä toimintatapoja ovat tiedottaminen ja neuvonta. Neuvonta koskee erityisesti lainsäädäntöä, rahoitusta ja teknisiä kysymyksiä. Yhteistyömuotoja hissiprojektin ja täydennysrakentamisprojektin välillä kartoitetaan vuoden 2012 aikana.

Kaikkien näiden toimien tavoitteena on taloyhtiöiden innostaminen ja houkuttelemine kehittäämään omia kiinteistöjään mm. lisärakentamisen keinoin. Hyvät esimerkit ja aktiivinen työ saavat toivottavasti lumpipallon



06.03.2012

Akp/5

liikkeelle siten, että eri alueet – myös kantakaupunki – täydentyvät uusilla asunnoilla.

Lisätiedot

Siivola Mari, projektinjohtaja, puhelin: 310 25713
mari.siivola(a)hel.fi

Postiosoite

PL 2100, (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus

Tilinro

FI0680001200062637
Alv.nro



06.03.2012

Pj/1

1 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten tekemiä päätöksiä:

Liikennesuunnittelupäällikkö 24.2.2012

Esittelijä

Puheenjohtaja
Lasse Männistö

Lisätiedot

Katja Sulkko, hallintosihteeri, puhelin: 310 37431
katja.sulkko(a)hel.fi