



20.11.2012

Kokousaika 20.11.2012 15:30 - 18:06

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Männistö, Lasse puheenjohtaja  
Soininvaara, Osmo varapuheenjohtaja  
Holopainen, Mari  
Johansson, Stefan  
Karhuvaara, Arja  
Niemi, Matti  
Palmroth-Leino, Elina  
Puura, Heli  
Villanen, Sampo varajäsen

Muut

Penttilä, Hannu apulaiskaupunginjohtaja  
Kolanen, Risto kaupunginhallituksen edustaja  
saapui 15:46, paikalla: 400-414 §  
Aho, Mikko asiantuntija (1.1.2013 lähtien  
virastopäällikkö)  
Rajajärvi, Tuomas virastopäällikkö  
Karsimus, Outi hallintopäällikkö  
Lehmuskoski, Ville liikennesuunnittelupäällikkö  
Manninen, Rikhard yleiskaavapäällikkö  
Veltheim, Olavi asemakaavapäällikkö  
Piimies, Marja yleiskaava-arkkitehti  
saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla:  
400 §  
Mäntymäki, Heikki viestintäpäällikkö  
Holappa, Miia-Riina lakimies  
Mattsson, Anne palvelupäällikkö  
Ahonen, Pertti it-asiantuntija  
poistui 15:37, paikalla: 398§  
Kostio, Harri it-tukihenkilö  
Eskola, Tuomas toimistopäällikkö  
saapui 16:52, poistui 17:18, paikalla  
405 §  
Gordon, Douglas arkkitehti  
saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla:  
400 §



20.11.2012

Hakala, Tuomas	projektipäällikkö saapui 15:54, poistui 16:51, paikalla: 401-404 §
Hoppu, Salla	arkkitehti saapui 15:59, poistui 16:51, paikalla 402-404 §
Hälvä, Heikki	liikenneinsinööri saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Jäppinen, Sakari	yleiskaavasuunnittelija saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Kaijansinkko, Matti	projektipäällikkö saapui 17:18, poistui 17:59, paikalla: 406 §
Karlsson, Anne	johtava yleiskaavasuunnittelija saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Kiljunen-Siirola, Raisa	maisema-arkkitehti saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Mäkinen, Jussi	yleiskaavasuunnittelija saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Nervola, Anna	liikenneinsinööri saapui 17:18, poistui 17:59, paikalla: 406 §
Nicklen, Mervi	maisema-arkkitehti saapui 16:52, poistui 17:18, paikalla 405 §
Nissinen, Taneli	liikenneinsinööri saapui 16:52, poistui 17:18, paikalla 405 §
Salmikivi, Heikki	yleiskaavasuunnittelija saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla: 400 §
Sjöroos, Pia	arkkitehti saapui 17:18, poistui 17:59, paikalla: 406 §
Stenius, Mikko	diplomi-insinööri saapui 16:52, poistui 17:18, paikalla 405 §
Tarkkala, Jukka	diplomi-insinööri saapui 17:18, poistui 17:59, paikalla: 406 §
Tulikoura, Susa	yleiskaavasuunnittelija



20.11.2012

---

Verkamo, Harri

saapui 15:41, poistui 15:54, paikalla:  
400 §  
liikenneinsinööri  
saapui 15:59, poistui 16:36, paikalla  
402 §



20.11.2012

---

§	Asia	
398	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
399	Vp/2	Ilmoitusasiat
400	Ykp/1	Helsingin yleiskaavan lähtökohdat ja työohjelma
401	Akp/1	Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnos
402	Akp/2	Viikinrannan asemakaavan muutosluonnos
403	Akp/3	Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosehdotus (nro 12159)
404	Akp/4	Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus (nro 12158)
405	Akp/5	Malmi, Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12170)
406	Akp/6	Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot (nro 12101)
407	Vp/3	Asemakaavaosaston läntisen toimiston toimistopäällikön viran täyttäminen
408	Vp/4	Kaupunginhallituksen päätös asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 täytäntöönpanosta
409	Ykp/2	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee selvityksen tekemisestä maa- ja kelluvista uimaloista
410	Akp/7	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys rakennuskiellon jatkamiseksi Kulosaaren tontilla 42014/7 (nro 12169)
411	Akp/8	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys rakennuskiellon jatkamiseksi Itäiseen saaristoon (nro 12161)
412	Akp/9	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valtuustoaloitteesta asukastilojen saamisesta Siltämäen ostoskeskukseen
413	Lsp/1	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennuslautakunnalle koskien päiväkotien ajoneuvoliikennettä ja Lallukankujalla olevan päiväkodin saattoliikennettä
414	Pj/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



20.11.2012

Vp/1

## § 398

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Johansson (varalla Palmroth-Leino) ja Niemi (varalla varajäsen Villanen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

#### Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi



20.11.2012

Vp/2

**§ 399**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavat kaupunginvaltuuston sekä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätökset ynnä asemakaavaosaston ilmoituksen:

**Kaupunginvaltuusto 10.10.2012 § 319**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Laajasalon, Tahvonlahden, Haakoninlahden kortteleiden 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueiden asemakaavan ja puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen piirustuksen 12080 (A ja B)/29.11.2011 ja 5.6.2012 mukaisena. (Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman keskiosassa käsittäen myös Stansvikinniemen länsipuolisen lahdenpoukaman sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.)

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kaksi toivomuspontta:

1.  
Hyväksyessään Kruunuvuorenrannan kaavan kaupunginvaltuusto edellyttää, että townhouse-tonttien soveltuvuus ryhmärakentamiseen selvitetään. (Sanna Vesikansa)
2.  
Hyväksyessään esityksen valtuusto edellyttää, että alueelle mahdollisesti rakennettavan uimarannan jatkosuunnittelussa tutkitaan kahvila/huoltorakennuksen laajentamista suuremmaksi kuin 200 m<sup>2</sup> monipuolisten kahvila-, ravintola- ja muiden mahdollisten palveluiden turvaamiseksi. (Kimmo Helistö)  
(2011-004840) asemakaavaosasto

**Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 340**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Punavuoren tonttien 112/8 ja 14 sekä Ullanlinnan tontin 104/15, tontin 109/7, tontin 126/19 ja tontin 129/9 asemakaavan muutoksen piirustuksen 12085 (kartat A–E)/17.1.2012 ja 21.8.2012 mukaisena (Kasarmikatu 20, Jääkärinkatu 6b, Tehtaankatu 19, Laivanvarustajankatu 9, Merimiehenkatu 10 ja 14).  
(2011-003513) asemakaavaosasto



Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 341

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kaarelan, Malminkartanon kortteleiden 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen 12104/14.2.2012 ja 21.9.2012 mukaisena (Luutnantinpolku 2-6, Luutnantintie 13 ja Juustenintie 2-8). (2011-004777) asemakaavaosasto

Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 342

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Laajasalon, Yliskylän tontin 49112/2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen 12076/21.2.2012 mukaisena (Sarvastonkaari 1-9). (2011-002328) asemakaavaosasto

Kaupunginhallitus 29.10.2012 § 1177

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi oheisliitteenä olevan ympäristöministeriön päätöksen 9.10.2012 ympäristönsuojelulain (86/2000) 102 e §:n mukaisesta typpidioksidin vuosiraja-arvoon liittyvän määräjän pidentämisestä.

Ympäristöministeriö on päätöksellään myöntänyt Helsingin kaupungille pidennyksen ilmanlaadusta annetun valtioneuvoston asetuksen (38/2011) 4 §:ssä tarkoitettuun typpidioksidin vuosiraja-arvoa koskevaan määräaikaan siten, että raja-arvo 40 µg/m<sup>3</sup> tulee saavuttaa Helsingissä viimeistään 1.1.2015. (2011-005661) kaikki osastot

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012 § 83

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Vallilan korttelin 390 osan asemakaavan muutoksesta 12087. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit 22392–22394, jolloin kaava on tullut voimaan. ( Pasilan konepajan osa-alue 4) (2011-000055) asemakaavaosasto

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012 § 85

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Suutarilan, Siltämäen tonttien 40094/7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksesta 12034, jolloin kaava on tullut voimaan. (Pallomäenkujan



20.11.2012

Vp/2

alue)  
(2011-001393) asemakaavaosasto

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012  
§ 84

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Käpylän puistoalueen asemakaavan muutoksesta 12062. Muutoksella muodostuu uusi kortteli 25802, jolloin kaava on tullut voimaan. (Nyyrikinpuisto, Vuoritalo)  
(2011-000299) asemakaavaosasto

#### Asemakaavaosaston ilmoitus

Kone Oyj:n entinen toimistotalo Munkkiniemen puistotie 25:ssä muutetaan asuinkäyttöön. Nykyisen pysäköintikentän paikalle rakennetaan townhouse-tyyppinen asuintalo ja autopaikat sijoitetaan maan alle pysäköintihalliin. Koneen rakennuksen ali kulkeva raitti säilyy. Asemakaavaa on valmisteltu keväällä 2012 päättyneen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta.

Keskustelutilaisuus on maanantaina 3.12. klo 18.20 Ravintola Fond, 6. krs, osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25.

Kaavaa valmistelee arkkitehti Anu Kuutti, puhelin 310 37154

#### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esille ottamat asiat

Merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnan esille ottamat asiat.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

#### Lisätiedot

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

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavat kaupunginvaltuuston sekä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätökset ynnä asemakaavaosaston ilmoituksen:

#### Kaupunginvaltuusto 10.10.2012 § 319

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Laajasalon, Tahvonlahden, Haakoninlahden kortteleiden 49277–49280 sekä kesämaja-, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, vesi- ja katualueiden





asemakaavan ja puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen piirustuksen 12080 (A ja B)/29.11.2011 ja 5.6.2012 mukaisena. (Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman keskiosassa käsittäen myös Stansvikinniemen länsipuolisen lahdenpoukaman sekä Pitkäluodon, Varisluodon, Varisluodonkarin ja Katinpaaden.)

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kaksi toivomuspontta:

1.

Hyväksyessään Kruunuvuorenrannan kaavan kaupunginvaltuusto edellyttää, että townhouse-tonttien soveltuvuus ryhmärakentamiseen selvitetään. (Sanna Vesikansa)

2.

Hyväksyessään esityksen valtuusto edellyttää, että alueelle mahdollisesti rakennettavan uimarannan jatkosuunnittelussa tutkitaan kahvila/huoltorakennuksen laajentamista suuremmaksi kuin 200 m<sup>2</sup> monipuolisten kahvila-, ravintola- ja muiden mahdollisten palveluiden turvaamiseksi. (Kimmo Helistö)  
(2011-004840) asemakaavaosasto

#### Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 340

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Punavuoren tonttien 112/8 ja 14 sekä Ullanlinnan tontin 104/15, tontin 109/7, tontin 126/19 ja tontin 129/9 asemakaavan muutoksen piirustuksen 12085 (kartat A–E)/17.1.2012 ja 21.8.2012 mukaisena (Kasarmikatu 20, Jääkärinkatu 6b, Tehtaankatu 19, Laivanvarustajankatu 9, Merimiehenkatu 10 ja 14).  
(2011-003513) asemakaavaosasto

#### Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 341

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kaarelan, Malminkartanon kortteleiden 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen 12104/14.2.2012 ja 21.9.2012 mukaisena (Luutnantinpolku 2-6, Luutnantintie 13 ja Juustenintie 2-8).  
(2011-004777) asemakaavaosasto

#### Kaupunginvaltuusto 24.10.2012 § 342

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Laajasalon, Yliskylän tontin 49112/2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen piirustuksen 12076/21.2.2012 mukaisena (Sarvastonkaari 1-9).  
(2011-002328) asemakaavaosasto



Kaupunginhallitus 29.10.2012 § 1177

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi oheisliitteenä olevan ympäristöministeriön päätöksen 9.10.2012 ympäristönsuojelulain (86/2000) 102 e §:n mukaisesta typpidioksidin vuosiraja-arvoon liittyvän määrääjän pidentämisestä.

Ympäristöministeriö on päätöksellään myöntänyt Helsingin kaupungille pidennyksen ilmanlaadusta annetun valtioneuvoston asetuksen (38/2011) 4 §:ssä tarkoitettuun typpidioksidin vuosiraja-arvoa koskevaan määräaikaan siten, että raja-arvo 40 µg/m<sup>3</sup> tulee saavuttaa Helsingissä viimeistään 1.1.2015.  
(2011-005661) kaikki osastot

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012 § 83

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Vallilan korttelin 390 osan asemakaavan muutoksesta 12087. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit 22392–22394, jolloin kaava on tullut voimaan. ( Pasilan konepajan osa-alue 4)  
(2011-000055) asemakaavaosasto

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012 § 85

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Suutarilan, Siltämäen tonttien 40094/7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksesta 12034, jolloin kaava on tullut voimaan. (Pallomäenkujan alue)  
(2011-001393) asemakaavaosasto

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 12.11.2012 § 84

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla on kuulutettu 9.11.2012 valtuuston 26.9.2012 hyväksymästä Käpylän puistoalueen asemakaavan muutoksesta 12062. Muutoksella muodostuu uusi kortteli 25802, jolloin kaava on tullut voimaan. (Nyyrikinpuisto, Vuoritalo)  
(2011-000299) asemakaavaosasto

Asemakaavaosaston ilmoitus

Kone Oyj:n entinen toimistotalo Munkkiniemen puistotie 25:ssä muutetaan asuinkäyttöön. Nykyisen pysäköintikentän paikalle rakennetaan townhouse-tyyppinen asuintalo ja autopaikat sijoitetaan



maan alle pysäköintihalliin. Koneen rakennuksen ali kulkeva raitti säilyy. Asemakaavaa on valmisteltu keväällä 2012 päättyneen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta.

Keskustelutilaisuus on maanantaina 3.12. klo 18.20 Ravintola Fond, 6. krs, osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25.

Kaavaa valmistelee arkkitehti Anu Kuutti, puhelin 310 37154

#### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esille ottamat asiat

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

#### Lisätiedot

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

#### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali



## § 400

### Helsingin yleiskaavan lähtökohdat ja työohjelma

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 13.11.2012 päivätyn lähtökohdat ja työohjelman liitteineen Helsingin uuden yleiskaavan laatimisen pohjaksi ja merkitä tiedoksi 13.11.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Helsingin yleiskaava koskee koko Helsingin aluetta lukuun ottamatta Östersundomia, jonne ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa.

#### Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

#### Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi  
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145  
matti.kivela(a)hel.fi  
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Heikki Mäntymäki, viestintäpäällikkö, puhelin: 310 37368  
heikki.mantymaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin yleiskaavan lähtökohdat ja työohjelma, päivätty 13.11.2012
- 2 Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys, toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050
- 3 Yleiskaavavarantoeselvitys 2012
- 4 Kaupunkitaloudellisia tarkasteluja yleiskaavan lähtökohdaksi
- 5 Arjen saavutettavuus pääkaupunkiseudulla: makrotaso
- 6 Kansainvälinen yleiskaavavertailu, eurooppalaiset yleiskaavat
- 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 13.11.2012

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä 13.11.2012 päivätyn lähtökohdat ja työohjelman liitteineen Helsingin uuden yleiskaavan laatimisen pohjaksi ja merkitä tiedoksi 13.11.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.



Helsingin yleiskaava koskee koko Helsingin aluetta lukuun ottamatta Östersundomia, jonne ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa.

## Esittelijä

### Johdanto

Helsingin uusi yleiskaava laaditaan siten, että se mahdollistaa Helsingin seudun nykyisen ydinkaupungin kehittämisen kuntarajoista riippumatta. Kaavaprosessi nivoutuu yhteen koko Helsingin seudulla tekeillä olevien tai käynnistettävien suunnitteluprosessien kanssa. Erityisesti pääkaupunkiseudun muiden kuntien kanssa tehdään tiivistä yhteistyötä koko kaavatyön ajan.

Yleiskaavaehdotuksen on tarkoitus olla kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuonna 2016.

Yleiskaava on Helsingissä laadittu 2-3 valtuustokauden välein. Voimassa oleva yleiskaava, Helsingin yleiskaava 2002, on koko kaupunkia koskevista yleiskaavoista ensimmäinen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Se on tullut voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta.

Toimintaympäristön muutos on luonut yleiskaavan uudistamistarpeen. Väestönkasvu, asuntotarjonnan mahdollistaminen, kaavavarannon hiipuminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen sekä hyvän kaupunkielämän edellytysten varmistaminen edellyttävät uutta yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että yleiskaava on ajan tasalla.

Hyvään kaupunkielämään kuuluu palvelujen saatavuus, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuus sekä viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö. Kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaminen on ydinkysymys sekä kaupunkilaisten että kaupunkitalouden näkökulmasta.

Yleiskaavan lähtökohtia on tarve sovittaa maankäyttö ja liikenne entistä tiiviimmin toisiinsa. Tässä seudullisella liikennejärjestelmällä, erityisesti raideliikenneverkostolla on suuri rooli.

Ilmastonmuutos ja kaupungin kyky sopeutua siihen sekä energiakysymykset ovat niin ikään tärkeässä asemassa. Teknisen infrastruktuurin osalta on kysymys yhdyskunnan huoltovarmuuden turvaamisesta.

Sopeutuminen nopeasti muuttuviin taloudellisiin olosuhteisiin ja paineisiin on työohjelman laadintahetkellä korostunut. Tulevaisuuden Helsinki voidaan myös nähdä hyvin toimivana ja resurssien käytön kannalta tehokkaasti johdettuna kaupunkina.



## Yleiskaavan keskeiset lähtökohdat

Yleiskaavalla on suuri vaikutus helsinkiläisten elämään. Se vaikuttaa siihen, kuinka helppoa on liikkuminen töihin, palveluihin, kotiin ja harrastuksiin sekä siihen, löytyykö Helsingistä kohtuuhintaisia asuntoja erilaisiin elämänvaiheisiin. Yritysten sijoittumisen ja elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksien kannalta yleiskaavalla on olennainen rooli.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua. Helsinki on lähes kokonaan asemakaavoitettu, joten nykyisiä asemakaavoja tullaan muuttamaan uuden yleiskaavan pohjalta.

Väestönkasvu, palvelujen ja hyvän kaupunkielämän varmistaminen kasvavalle väestölle sekä kaupunginosien tasapainoinen kehitys, elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen, Helsingin asema seudulla sekä ilmastomuutokseen reagoiminen edellyttävät uutta yleiskaavaa.

Vaikka Helsinki tulee muuttamaan ja maankäyttö tiivistymään, sen erityispiirteet ja hienot paikat halutaan säilyttää.

## Väestönkasvu ja asumisen kaavavaranto

Uusimman, yleiskaavatyön pohjaksi laaditun väestöennusteen mukaan väestö voi kasvaa Helsingin seudulla (14 kuntaa) vuoteen 2050 mennessä 600 000 henkilöllä. Tiettyjen oletusten toteutuessa lähes puolet tästä kasvusta saattaa tulla Helsingin nykyisten hallinnollisten rajojen sisäpuolelle. Väestönkasvun painottuminen seudun ytimeen voi olla perusteltua tiiviin ja vähähiilisen kaupunkirakenteen sekä työvoiman saatavuuden kannalta. Myös väestön huoltosuhde paranee vanhenevassa kaupungissa, koska muuttavasta väestöstä suurempi osa on työikäistä.

Yleiskaava 2002:ssa ja sitä täydentävissä osayleiskaavoissa ei ole jäljellä tulevaisuuden tarpeisiin riittävästi asemakaavoitettavia alueita. Riittävän asuntotuotannon mahdollistamisen ohella Helsingin on pystyttävä tarjoamaan kohtuuhintaisia asuntoja kasvavalle väestölleen. Tämä ei ole mahdollista ilman uutta yleiskaavaa.

Kaupunkitalouden näkökulmasta korkeat asuntojen hinnat aiheuttavat sosiaalisia ongelmia ja heikentävät talouden toimintaedellytyksiä vaikeuttaen oleellisesti työmarkkinoiden toimintaa mm. tekemällä työvoimasta kalliimpaa ja luoden työvoimapulaa. Yleiskaavalla tulee huolehtia kaavavarannon varmistamisesta pitkälle tulevaisuuteen.

## Hyvä kaupunkielämä

Yleiskaavassa on tärkeää osoittaa kaupunkirakenne, joka mahdollistaa työpaikkojen ja palvelujen hyvän saavutettavuuden. Vapaa-ajan



aktiviteettien tarjonta hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella ja viheralueiden saavutettavuus ovat tärkeä osa vireää ja kiinnostavaa kaupunkia. Merellisyys: rannat, meri ja saaristo ovat olennainen osa Helsingiä. Tärkeää on säilyttää ja kehittää Helsingille tyypillisiä yhtenäisiä viherverkostoja, metsiä, monimuotoista maisemaa ja kaupunkiluontoa sekä kulttuuriympäristöjä.

Kaupungin toimivuuden ohella arjen estetiikalla ja kaupunkitilan koetulla laadulla on suuri merkitys kaupungissa ja kaupunkilaisten hyvinvoinnille.

Pääkaupunkiseudulla sosiaalinen eheys ja alueiden eriarvoistumisen ehkäiseminen vaativat määrätietoista toimenpiteitä, jotka vaikuttavat pitkällä aikavälillä. Asuntorakenteen monipuolisuuteen tulee edelleen kiinnittää huomiota. Alueiden profiileja on mahdollista tasapainottaa täydennysrakentamisen yhteydessä.

#### Energia ja ilmastonmuutos

Ilmastonmuutoksen hillintätoimet ja samanaikainen ilmastonmuutokseen sopeutuminen pakottavat kaupungit ja yhdyskunnat pohtimaan kestävästä yhdyskuntarakennetta kaikkialla maailmassa.

Kaupunkisuunnittelun keinot ilmastonmuutoksen hillinnässä voidaan jakaa suoraan ja välillisesti vaikuttaviin keinoihin. Maankäytön suunnittelussa merkittävimpänä keinona voidaan pitää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, jolla on suora vaikutus liikkumistarpeeseen ja sen kautta yhdyskunnan aiheuttamiin liikenteen kasvihuonekaasupäästöihin. Näin ollen väestönkasvu seudulla edellyttää kaupunkirakenteen tiivistämistä varsinkin sen ydinalueella Helsingissä.

#### Elinkeinotoiminnan turvaaminen

Monipuolinen elinkeinorakenne edellyttää erilaisia toimitila-alueita sekä sijainniltaan että tilatarjonnaltaan. Useilla Helsingin yritysalueilla on paineita muuttua joko kokonaan tai osittain asumiseen. Tämä ei kaupungin monipuolisen kehityksen ja kaupungin talouden kannalta ole aina toivottavaa. Yleiskaavassa on mahdollista näyttää kaupungin vahva tahtotila yritysalueidensa kehittämiseen.

Helsinki on koko maan suurin työpaikka-alue. Kaikista Suomen työpaikoista 17 % ja Helsingin seudun työpaikoista 55 % on Helsingissä. Helsingin ydinkeskusta ja kantakaupunki muodostavat koko seudun elinkeinotoiminnan vahvimman alueen. Kaupunkitalouden näkökulmasta kaupungistuminen tuottaa ns. agglomeraatioedun (kasautumisedun), joka nostaa yritystoiminnan tuottavuutta



20.11.2012

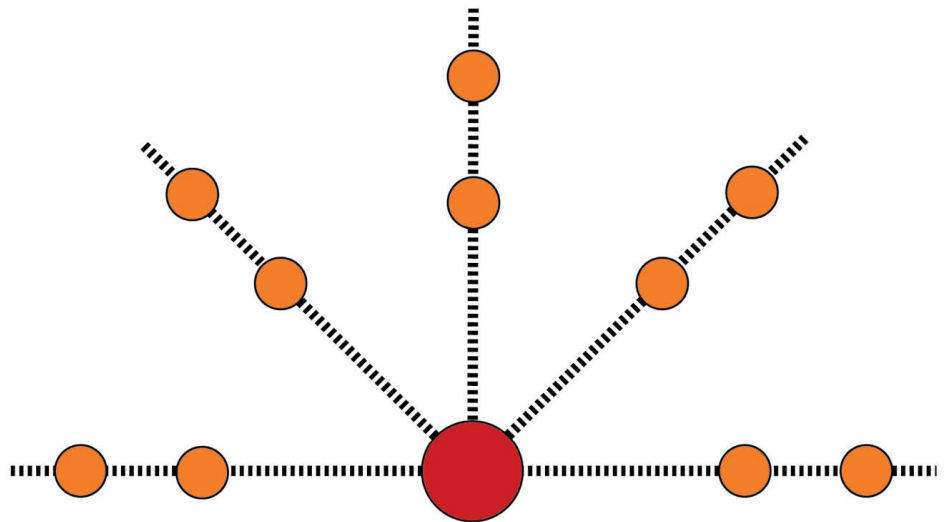
Ykp/1

merkittävästi. Siksi yleiskaavassa tulee ratkaista se, miten agglomeraatioetua voidaan määrätietoisesti hyödyntää.

#### Raideliikenteen verkostokaupunki

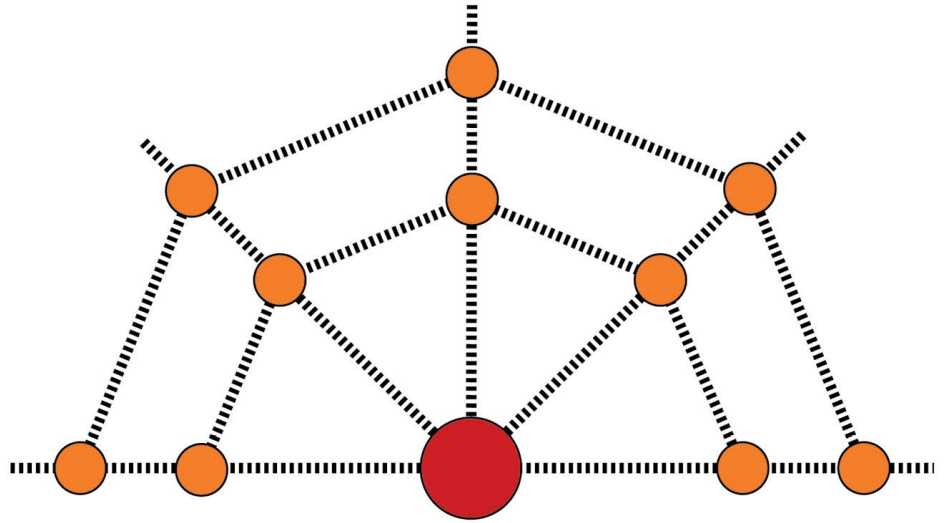
Keskeiseksi teemaksi on noussut ajatus raideliikenteen verkostokaupungista ja laajenevasta vahvasta pääkeskuksesta - kantakaupungista. Tällainen kaupunkimalli mahdollistaa palvelujen parhaan saavutettavuuden, tehokkaan joukkoliikenteen, laadukkaan pyöräily-, kävely- ja virkistysalueverkoston sekä parhaat elinkeinoelämän kehittämismahdollisuudet ja hyvän kaupunkielämän.

Helsinkiä tarkastellaan myös osana pääkaupunkiseutua ja Helsingin seutua. Lisäksi verkostomallissa on kansainvälinen ulottuvuus. Paitsi seudun ydinkaupunki, Helsinki on osa eurooppalaisten suurkaupunkien verkostoa.



Nykyinen sormimainen raideliikenne





Saavutettavuuteen perustuva tulevaisuuden raideliikennekaupunki

Yleiskaavatyötä varten laadittavat suunnitelmat ja selvitykset

### Selvitykset

Yleiskaavan lähtökohtia ja työohjelmaa varten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjaksi on vuoden 2012 aikana laadittu seuraavat perusselvitykset, jotka ovat työohjelman liitteinä (esityslistan liitteet 2-6):

- Väestöennuste (Kaupunkitutkimus TA, Tietokeskus)
- Yleiskaavavarantoeselvitys 2012 (Kaupunkisuunnitteluvirasto)
- Saavutettavuustarkastelut (Kaupunkisuunnitteluvirasto)
- Kaupunkitaloudelliset tarkastelut yleiskaavan lähtökohtien pohjaksi (Kaupunkisuunnitteluvirasto),
- Kansainvälinen yleiskaavavertailu (Kaupunkisuunnitteluvirasto).

Laadittujen selvitysten ohella on käynnistynyt muita selvityksiä ja tutkimuksia sekä maankäyttötarkasteluja, joiden sisältö käy ilmi listan liitteenä olevista työohjelmasta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tekeillä olevia selvityksiä ovat mm. palveluita ja elinkeinotoimintaa koskevat selvitykset sekä viheralueiden strateginen kehityskuva. Yleiskaavan liikenneselvityksiä ja -suunnitelmia laaditaan rinnan seudun liikennejärjestelmäsuunnittelun kanssa. Energiaan ja ilmastonmuutokseen liittyy mm. tekeillä oleva tarkastelu Helsingin



seudun vaihtoehtoisten alueellisten väestönkasvuskenaarioiden ilmastovaikutuksista. Teknistaloudelliset selvitykset painottuvat pitkälti kaavan vaikutusarviointien yhteyteen, mutta tarpeellisia selvityksiä käynnistetään myös maankäyttösuunnitelmien pohjaksi.

Kaupunkitalouden näkökulma on tärkeä osa yleiskaavatyötä ja erityisesti kaavan vaikutusten arviointia. Kaupunkitaloudellisia tarkasteluja tehdään koko yleiskaavatyön ajan.

#### Maankäyttötarkastelut

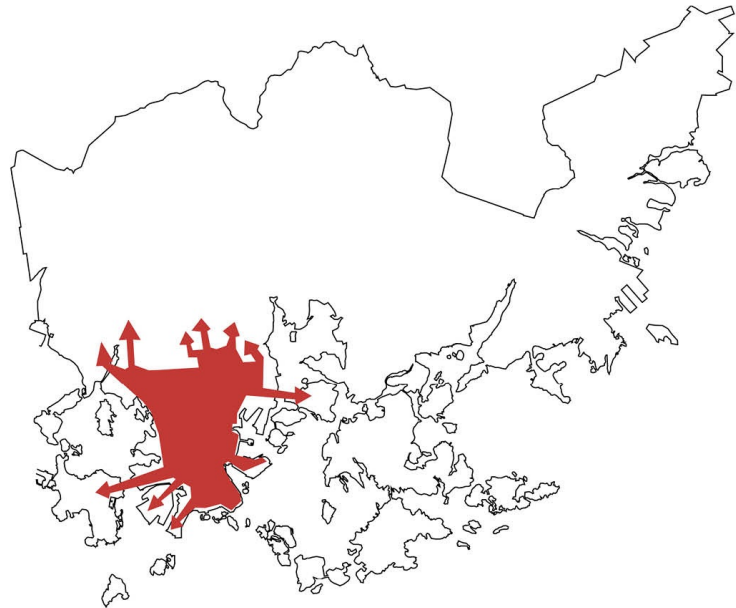
Maankäyttötarkastelujen osalta keskeisimpiä ovat poikittaisiin joukkoliikenneyhteyksiin, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvien alueiden maankäyttöperiaatteiden täsmentäminen.

Jokeri I on muuttumassa raidejokeriksi vuonna 2020. Jokeri II alkaa liikennöidä bussilinjana vuonna 2015. Uuden yleiskaavan tavoitteena on lisätä näihin keskeisiin poikittaisiin runkolinjoihin tukeutuvaa maankäyttöä niin, että niiden muuttaminen raiteille mahdollistuu. Myös suunnitteilla olevan Otaniemestä Viikkiin ja ehkä jopa Myllypuroon liikennöivän ns. Tiederatikan varsi sekä nykyiset raideliikenteen asemanseudut ovat tärkeitä tarkastelukohteita.

Olennaista on kehittää joukkoliikenteen solmukohdista ja merkittävien raideliikenteen pysäkkien ympäristöistä osakesukuksia, joissa lähipalvelut ovat kävely- tai pyöräilyetäisyydellä. Liikkumisen niihin palveluihin ja työpaikoille, jotka eivät löydy kotikaupunginosasta, tulee olla mahdollista sujuvalla joukkoliikenteellä. Palvelut ja sujuva joukkoliikenne puolestaan tarvitsevat tuekseen tiivistä asunto- ja työpaikkarakentamista.

Toisena lähtökohtana tarkastellaan, millaisia maankäytön mahdollisuuksia avautuu, jos sisääntuloväyliä asteittain tai osittain tunneloidaan, katetaan tai muutetaan moottoriteistä tai moottoritiemäisistä kaduista kaupunkibulevardeiksi.

Kun seutu kasvaa, myös ydin laajenee. Moottoritiemäisten ympäristöjen ottamisella tehokkaammin rakentamiskäyttöön, on kantakaupungin tiivistä ja vetovoimaista korttelirakennetta mahdollisuus laajentaa. Se on luonnollinen ja ekotehokas kehityskulku kasvavassa kaupungissa. Samalla suurten väylien estevaikutusta voidaan poistaa myös esikaupungeissa. Väylien meluhaittojen vähentämiseen on mahdollista etsiä uusia kokonaisvaltaisia ratkaisuja. Maankäyttö- ja liikennetarkastelujen yhteisvaikutukset ja tarvittavien investointien kustannus-hyötysuhteet arvioidaan yhteiskuntataloudellisesta näkökulmasta.



Kun seutu kasvaa, myös ydinkaupunki laajenee

## Yleiskaavan rakenne

Uusi yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta arviolta jaksolla 2016-2030. Kaavatyössä on kuitenkin tarpeen tarkastella kaupungin ja seudun kehitystä pidemmällä aikavälillä. Tämän vuoksi yleiskaavatyöhön liittyy visio-osa, eräänlainen kehityskuva vuoteen 2050 saakka.

Yleiskaavan esitystapa ja tarkkuus määräytyvät sen mukaan, mitkä ovat välttämättömät asiat, jotka kaavakartalla tulee esittää ja kuinka tarkasti niistä tulee määrätä sekä mitkä asiat vaativat joustovaraa. Kaavakartan tarkkuus määrittyy työn kuluessa.

Toteutusohjelmassa esitetään se, millä keinoilla yleiskaavan tavoitteisiin voidaan päästä. Siinä voidaan määritellä myös yleiskaavan toteuttamisaikataulu ja -järjestys.

## Yleiskaavan aikataulu

Yleiskaavan laatiminen tulee vireille 13.11.2012 päivätyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Vuonna 2013 laaditaan yleiskaavan Visio 2050 sekä erilaisia maankäyttösuunnitelmia vuorovaikutuksessa kaupunkilaisten ja sidosryhmien kanssa. Niiden pohjalta valmistellaan yleiskaavaluonnos. Tavoitteena on, että visio käsitellään



kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2013. Kaavaluonnoksen käsittelyssä tavoiteaikataulu on vuosi 2014.

Vuonna 2014 yleiskaavaluonnosta tarkennetaan yleiskaavaehdotukseksi kaavaluonnoksesta saadun palautteen, vaikutusten arviointien, selvitysten yms. pohjalta. Samalla laaditaan kaavan toteuttamisohjelma. Tämänhetkisen arvion mukaan yleiskaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuonna 2015 ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2016 aikana.

#### Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia arvioidaan koko kaavatyön ajan. Vaikutusarviointit pohjautuvat olemassa oleviin sekä kaavaprosessin kuluessa laadittaviin selvityksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetellaan yksityiskohtaisemmin arvioitavat vaikutukset. Luettelo täydentyy tarpeen mukaan työn kuluessa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä yhteistyönä muiden viranomaisten ja toimijoiden kanssa on kehitetty erilaisia suunnittelua tukevia arviointimenetelmiä, kuten ekotehokkuuden arviointiin soveltuvia työkaluja sekä kaavoituksen arviointi- ja seurantajärjestelmä. Näitä työkaluja on mahdollisuus käyttää myös kaavan vaikutuksia arvioitaessa. Saavutettavuustarkasteluja tehdään koko kaavatyön ajan ja niitä käytetään arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

#### Viestintä ja vuorovaikutus

Hankkeen viestinnän ja vuorovaikutuksen tavoitteena on, että kaikki asiasta kiinnostuneet saavat tietoa suunnittelusta ja voivat samalla osallistua keskusteluun Helsingin tulevaisuudesta.

Yleiskaavan valmisteluun voi osallistua koko suunnitteluprosessin ajan useilla eri tavoilla: tulemalla mukaan erilaisiin tilaisuuksiin, osallistumalla keskusteluun yleiskaavan verkkosivuilla, ottamalla yhteyttä suunnittelijoihin tai jättämällä mielipiteen virallisina nähtävilläoloaikoina.

Prosessin käynnistää kaikille avoin seminaarisarja kaupungin tulevaisuudesta ja yleiskaavan eri teemoista. Se järjestetään marraskuun 2012 ja toukokuun 2013 välisenä aikana. Teemoja käsitellään myös pienemmissä kohderyhmille suunnatuissa tilaisuuksissa ja huhtikuussa 2013 Laiturilla järjestettävillä kaupunkisuunnittelumessuilla.

Yleiskaavan verkkosivujen blogi avaa näkökulmia kaupungin kasvuun ja yleiskaavan teemoihin. Blogiin kirjoittavat hankkeen valmistelijat ja



eri alojen asiantuntijat. Kaikki osalliset voivat ehdottaa käsiteltäviä aiheita ja osallistua keskusteluun. Verkkosivut ovat osoitteessa [www.yleiskaava.fi](http://www.yleiskaava.fi).

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi  
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145  
matti.kivela(a)hel.fi  
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Heikki Mäntymäki, viestintäpäällikkö, puhelin: 310 37368  
heikki.mantymaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin yleiskaavan lähtökohdat ja työohjelma, päivätty 13.11.2012
- 2 Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys, toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050
- 3 Yleiskaavavarantoeselvitys 2012
- 4 Kaupunkitaloudellisia tarkasteluja yleiskaavan lähtökohdaksi
- 5 Arjen saavutettavuus pääkaupunkiseudulla: makrotaso
- 6 Kansainvälinen yleiskaavavertailu, eurooppalaiset yleiskaavat
- 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 13.11.2012

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2012 § 384

Pöydälle 13.11.2012

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329  
marja.piimies(a)hel.fi  
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444



20.11.2012

Ykp/1

anne.karlsson(a)hel.fi  
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145  
matti.kivela(a)hel.fi  
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Heikki Mäntymäki, viestintäpäällikkö, puhelin: 310 37368  
heikki.mantymaki(a)hel.fi



20.11.2012

Akp/1

## § 401

### Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnos

HEL 2011-005946 T 10 03 03

Ksv 0951\_1, Capellan puistotie, karttaruutu H4

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- hyväksyä 30.10.2012 päivätyn Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen alueesta järjestettävän ideakilpailun ja edelleen sen pohjalta laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelia 571 sekä katu- ja satama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 10627–10629).
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Lautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Asemakaavamääräyksistä poistetaan määräys, jonka mukaan AK-korttelialueella asunnoista vähintään puolet tulee olla perheasuntoja, joissa on kaksi tai useampia makuuhuoneita.

Lisäksi lautakunta päätti, että jatkosuunnittelussa huomioidaan uuden AM-ohjelman periaate: "Vähäautoisempien kohteiden toteuttaminen tulee olla mahdollista aina hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla."

#### Käsittely

Olavi Veltheim: Poistetaan asemakaavamääräyksistä määräys, jonka mukaan AK-korttelialueella asunnoista vähintään puolet tulee olla perheasuntoja, joissa on kaksi tai useampia makuuhuoneita.

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: Esitän, että jatkosuunnittelussa huomioidaan uuden AM-ohjelman periaate: "Vähäautoisempien kohteiden toteuttaminen tulee olla mahdollista aina hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla."

Kannattajat: Sampo Villanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän, että jatkosuunnittelussa huomioidaan uuden AM-



ohjelman periaate: "Vähäautoisempien kohteiden toteuttaminen tulee olla mahdollista aina hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla."

Jaa-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Ei-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Holopaisen vastaehdotus voitti äänin 5-4.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

ulla.kuitunen(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 30.10.2012
- 4 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 30.10.2012
- 5 Havainnekuva 30.10.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 30.10.2012
- 7 Kallio-Seura ry:n mielipide
- 8 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnos - osa





20.11.2012

Akp/1

päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- hyväksyä 30.10.2012 päivätyn Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen alueesta järjestettävän ideakilpailun ja edelleen sen pohjalta laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelia 571 sekä katu- ja satama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 10627–10629).

- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

## Tiivistelmä

Alueelle on suunnitteilla Kalasataman kaupunkirakennetta täydentävä asuin- ja toimitila-alue, johon tulee asuntoja noin 800 uudelle asukkaalle. Asemakaava-alue koostuu kolmesta pääosin 6-kerroksisesta kantakaupungin mittakaavaa mukailevasta korttelista. Kaava-alueen eteläisimmälle tontille rakennettava toimitilarakennus voidaan toteuttaa 8–16-kerroksisena. Kortteleiden väliin on suunniteltu katuaukio, joka jatkaa Tukutorilta Verkkosaarenrantaan asti ulottuvaa aukeiden kaupunkitilojen sarjaa.

Muutosalueen pinta-ala on 4,13 ha. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 57 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 43 800 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakerrosalaa yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallituksen päätöksen (23.1.2012) mukaisesti kaava-alueen kortteleiden 10627 ja 10628 AK-korttelialueet on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten. Kumppanuuskaavoitus alueella toteutetaan asuntotuotantotoimiston ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyöllä siten, että kahdesta kaava-alueen korttelista järjestetään yhteistyössä ideakilpailu, jonka tulosten pohjalta laaditaan asemakaava. Kolmas kortteli on jaettu eritysasumiseen ja mahdollisesti



ryhmärakennuttamiseen varattavaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos antaa yleiset suuntaviivat alueen rakentamisen määrälle ja laadulle. Ideakilpailu käynnistyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksytyä asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ideakilpailun tulokset ovat selvillä kevään 2013 aikana. Asemakaavan muutosehdotus tullaan laatimaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta syksyllä 2013. Rakentaminen alueella voidaan aloittaa aikaisintaan vuonna 2015.

## Esittelijä

### Alueen sijainti

Alue sijaitsee kantakaupungin itärannalla, Kulosaaren sillan pohjoispuolella. Lännessä alue rajautuu Hermannin rantatiehen ja etelässä jo rakentuvaan Kalasataman keskukseen.

### Lähtökohdat

#### Kaavoitustilanne

Kalasataman osayleiskaavan nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut voimaan 14.3.2008) mukaan alue on pääosin kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja palvelujen ja hallinnon aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on osayleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava vuosilta 1985 ja 2009. Niiden mukaan alue on satama-alue, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialuetta ja katualuetta.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### Alueen yleiskuvaus

Alue on vanhaa satamatoimintojen aluetta, jonka käyttötarkoitus on muutosprosessissa sataman muutettua Vuosaaren. Alueella olleet varastorakennukset on purettu uuden maankäytön tieltä. Nykyisellään alue on tasainen kenttä, jota käytetään rakentuvan lähiympäristön väliaikaisena varastona mm. maamassoille ja työmaajärjestelyille.

#### Ympäristöhäiriöt ja maaperä



Asemakaavan kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne aiheuttaa liikennemelua. Katujen moottoriajoneuvoliikenteen päästöt heikentävät ilmanlaatua alueella.

Alueen nykyinen maanpinta on muodostettu maa- ja merialuetta täyttämällä. Alueen luoteisreunalla ja alueen eteläosalla on täytön alla kitkamaata tai kallio/louhittu kallio. Täyttöihin on käytetty varsinaisen maa- ja kiviaineksen lisäksi sekalaisia aineksia kuten tuhkaa, purkujätettä ja teollisuuden sivutuotteita. Alueen maaperässä on 2000-luvun alkupuolelta alkaneissa tutkimuksissa todettu monin paikoin raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä, syanidia ja orgaanisia yhdisteitä, kuten öljyhiilivetyjä ja liuottimia.

## Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja erityisasumisen korttelialue (AKS)

Alueelle on suunniteltu kolme asuinkorttelia, jotka ovat kantakaupungin mittakaavaa mukailevia pääosin kuusikerroksisia umpikortteleita. Korttelit on rajattu ulkoreunoiltaan mahdollisimman selkeäksi katutiloja rajaavaksi kokonaisuudeksi. Korttelit ovat pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta. Hermannin rantatien varren korttelista osa on erityisasumista.

Kortteleiden sisälle jää yhteiskäyttöiset piha-alueet, joiden alla sijaitsevat pysäköintilaitokset. Poikkeuksena on kortteli 10629, jonka tontit on rajattu siten, että kullekin tontille syntyy oma piha ja sen alle tonttikohtaiset pysäköintialueet. Ratkaisulla pyritään välttämään tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä ja luomaan realistisia mahdollisuuksia ryhmärakennuttamiseen luovutettaviin kerrostalotontteihin. Myös tonttien koot on suunniteltu tukemaan ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksia. Piha-alueella olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Koska erityisasumiseen varattujen tonttien piha-alueet ovat melko pienet, tulee rakennusten kolmikerroksisten osien kattopinnat rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueiksi.

Kalatataman osayleiskaavan mukaisesti eri osa-alueille pyritään luomaan omaleimainen ilme. Kalatataman ensimmäisen asuinalueen Sörnäistenniemen rakennukset ovat väritykseltään kovin tummia. Capellan puistotien kortteleiden tulisi ilmeeltään erottua Kulosaarensillan eteläpuoleisesta alueesta joten asemakaavassa on määritelty niiden julkisivujen väritykseksi vaalea. Lisäksi viereisten tonttien rakennusten tulee ilmeeltään erottua naapureistaan, jotta vältetään suorkorttelimainen luonne. Lähiympäristön korkean rakentamisen takia kattopinnat ovat näkyvä osa kaupunkimaisemaa. Siten kattopintoja tulee käsitellä ns. viidentenä julkisivupintana ja ne tulee suunnitella osaksi korttelikokonaisuutta.



Asuinkortteleiden alimpaan kerrokseen tulee asemakaavakarttaan merkityille alueille rakentaa liiketilaa yhteensä 2 600 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 10627 tontille 5 merkitylle sosiaalitoimen palvelujen alueelle on tulossa noin 1 100 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen kehitysvammaisten päivätoimintakeskus.

Asuinkerrostalojen ja erityisasumisen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 43 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kortteleiden 10627 ja 10628 sisäpihat on merkitty asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi, jotka on varattu kaikkien tonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. AH-korttelialueiden alle rakennetaan niitä ympäröivien AK-korttelialueiden autopaikat erillisiin pysäköintilaitoksiin.

#### Toimitilarakentamisen korttelialue (KTY)

Kaava-alueen eteläisin alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kalasataman keskuksen korkean rakentamisen aiheuttamien haasteellisten varjostusolosuhteiden takia paikka ei ole otollinen asumiselle. Toimitilarakentamisen sijoittaminen Työpajankadun varrelle liittyy Capellan puistotien korttelit luontevasti Kalasataman keskuksen toimintoihin.

Korttelilla on kolmekerroksinen jalustaosa, johon sijoittuvat mm. korttelin autopaikat. Jalustan päältä nousevat erilliset rakennusmassat voidaan toteuttaa 8–16-kerroksisena. Rakennuksen korkein osa sijoittuu Englantilaisaukion reunalle.

#### Liikenne

Kalasataman rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä siinä määrin, että nykyinen katuverkko ei ole riittävä Kalasataman tulevan keskuksen läheisyydessä. Pääkatuliikenteen sujuvuus on varmistettu Sörnäisten ja Hermannin rantateiden välisellä liikennetunneliyhteydellä, Sörnäistentunnelilla, jonka yleissuunnitelman kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavoituksen pohjaksi 6.6.2012. Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnos sekä sen liikennesuunnitelma on laadittu tämän päätöksen pohjalta.

Hermannin rantatie on luonteeltaan alueellinen kokoojaku ja tärkeä joukkoliikenteen yhteys. Sisäistä liikennettä palvelevat Verkkosaarekatu ja Työpajankatu. Katuverkkoa täydentävät Kalasatamankatu ja Capellan puistotie sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Tukutorinkuja. Hermannin rantatie ja Capellan puistotie ovat osa pyöräilyn pääreitistöä.



Katujen varsille on varattu mahdollisimman paljon tilaa vieras- ja asiointipysäköinnille Työpajankatua lukuun ottamatta. Alueen asukaspysäköinti toteutetaan maanalaisena pysäköintinä pihakansien alla.

#### Palvelut

Asemakaavassa on merkintä li, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Lisäksi kaavassa on merkintä kr, joka osoittaa rakennusalan osan, johon on rakennettava kerrosalan osoittavan luvun verran ravintola- tai kahvilatilaa. Liiketilaa ja ravintola- tai kahvilatilaa on yhteensä 2 600 k-m<sup>2</sup>.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uudet vesi-, energia- ja tietoliikennehuollon verkostot.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alueen eteläosassa rakennukset voidaan perustaa maan tai kallion varaan, muilla alueilla teräs- tai teräsbetonilyöntipaaluilla. Kadut, kunnallistekniikka ja pihat voidaan perustaa esikuormitetun pohjamaan varaan. Lopullisten perustamistapojen suunnittelua varten on tehtävä katu- ja tonttikohtaisia lisäselvityksiä pohjarakennusolosuhteista.

Hermannin rantatien länsipuolella on puupaaluperusteisia rakennuksia. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

Alueen maaperä on todettu pilaantuneeksi siten, että laaja-alainen puhdistaminen on välttämätöntä ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Alueella on käynnissä lisätutkimuksia, joiden perusteella tarkennetaan maaperän pilaantuneisuutta ja arvioidaan alustavasti kunnostustarvetta ja -kustannuksia. Asemakaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneiden alueiden kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella liikennemelua aiheuttavat kortteleita rajaavien katujen moottoriajoneuvo- ja raitiovaunuliikenne. Lisäksi alueelle voi kantautua jonkin verran melua Itäväylältä Kulosaaren sillan suunnasta.

Alueen suunnittelun lähtökohtana on, että Kalasataman keskus sekä Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien ajoneuvoliikenteen



yhdistävä tunneli on toteutettu. Melulaskelmien perusteella kaavassa on annettu asuinrakennusten ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyttä koskevia määräyksiä, joilla asuntojen sisämelutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Itäväylän liikenteen pakokaasupäästöjen haitta-alueen arvioidaan ulottuvan noin 52 metrin päähän väylästä. Haitta-alue ei ulotu kaava-alueen asuinkortteleihin saakka.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatalouteen ja ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen.

Lisäksi Kalasataman keskuksen korkean rakentamisen aiheuttamat vaikutukset kaava-alueelle ovat huomattavat. Näitä haasteita sekä muita asemakaavamuutoksen vaikutuksia tullaan tarkistamaan kaavoitustyön edetessä mm. alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavaosastolle on saapunut yksi asiaa koskeva mielipide. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen ja ympäristökeskuksen sekä Helsingin Satama -liikelaitoksen kanssa.

Mielipide kohdistui kortteleiden melu- ja tuuliolosuhteiden sekä pihalueiden varjostusolosuhteiden selvittämiseen. Kannanotot koskivat liikennemääräennusteiden pohjalta tarkistettavaa asuinrakennusten meluntorjunnan tarvetta, lumen varastointia alueella sekä yhteispihatontteja.

Mielipide on otettu kaavoitustyössä huomioon ja siinä mainittujen asioiden tutkimista jatketaan kaavoitustyön edetessä mm. alueesta järjestettävän ideakilpailun avulla.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteestä ja viranomaiskannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö



Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

ulla.kuitunen(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 30.10.2012
- 4 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 30.10.2012
- 5 Havainnekuva 30.10.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 30.10.2012
- 7 Kallio-Seura ry:n mielipide
- 8 Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutosluonnos - osa päätöshistoriaa

Otteet

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2012 § 385

Pöydälle 13.11.2012

HEL 2011-005946 T 10 03 03

Ksv 0951\_1, Capellan puistotie, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.



30.10.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

ulla.kuitunen(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, melu- ja ilmanlaatuselvitykset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 9.5.2012

HEL 2011-005946 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole kaavamuutoksen huomautettavaa.

Lisätiedot

Lehtonen Satu, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527

satu.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 4.5.2012

HEL 2011-005946 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosluonnosta Capellan puistotien ja Hermannin rantatien välissä olevalle alueelle. Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuin- ja toimitila-alue, joka koostuu kolmesta pääosin 6-kerroksisesta umpikorttelista. Kalasataman keskuksen pohjoispuoleiselle tontille rakennettava toimitilarakennus voidaan toteuttaa 8-16-kerroksisena.

Kortteleiden nro 10627 - 10629 keskellä olevat tontit on merkitty aikaisemmasta käytännöstä poiketen luonnoksessa AK-tonteiksi, vaikka niille ei ole merkitty asuinrakennusoikeutta. Mainittujen AK-tonttien alapuolelle on merkitty myös järjestettäväksi korttelin tontteja palveleva pysäköinti (ma).

Kalasataman Palvelu Oy:n tehtävänä on toteuttaa Kalasataman alueen





kortteleiden keskellä olevat yhteis-pihatontit (AH). Tämän vuoksi olisi luontevaa merkitä ensisijaisesti mainitut korttelien keskellä olevat tontit AH-tonteiksi tai toissijaisesti liittää niitä vastaavat alueet kortteleiden muiden tonttien piha-alueeksi. Palveluyhtiön liittymissopimuksissa varmistetaan kaikille Kalasataman asukkaille mahdollisuus käyttää alueen AH-tontteja tai yksityisiä pihvoja niin halutessaan.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 2.5.2012

HEL 2011-005946 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt 27.3.2012 rakennusviraston mielipidettä Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan luonnoksesta. Alue sijaitsee 10. kaupunginosassa, Sörnäisissä. Aluetta rajaavat Hermannin rantatie, Verkkosaarenkatu, Capellan puistotie ja Työpajankatu. Alueen eteläpuolelle sijoittuu tuleva Kalasataman keskus.

Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuin- ja toimitila, joka koostuu kolmesta pääosin 6-kerroksisesta umpikorttelista. Kalasataman keskuksen pohjoispuoleiselle tontille rakennettava toimitilarakennus voidaan toteuttaa 8–16 -kerroksisena. Asemakaavan muutosluonnoksessa muodostuu kolme uutta korttelia 10627–10629 sekä katualueita.

Kalasataman alueen jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä varauksista lumen väliaikaista varastointi varten. Tämän vuoksi Tukutorinkujan laajentuma Capellan puistotien kohdalla tulee jatkosuunnittelussa varata katutilaksi, johon ei saa sijoittaa lumenvarastointia haittaavia rakenteita. Koko Kalasataman projektialueelle tulee laatia lumilogistinen selvitys.

Kalasataman alueen asemakaavojen hankeohjelmat ja kustannusarviot tulee tehdä Fore-järjestelmän Helsinki-hankepuuhun.

Lisätiedot

Arponen Petri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
elmeri.ahti(a)hel.fi



20.11.2012

Akp/2

## § 402 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnos

Pöydälle 20.11.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Ksv 0825\_3, Viikinranta, karttaruutu H5

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319

taina.mattila(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen

- hyväksyä 5.6.2012 päivätyn Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnos koskee 36. kaupunginosan (Viikki) kortteleita 36003, 36006–36020 ja 36024 sekä puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 36276–36282).

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on liittää Viikinranta kaupunkirakenteellisesti Viikkiin ja Arabianrantaan. Asemakaavan muutosluonnoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen



kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolisena asumisen, toimitilojen ja virkistykseen alueena. Yritystoiminnan sekä yhdyskuntatekniikkaa palvelevien toimintojen jatkaminen alueella turvataan. Lisäksi alueelle on etsitty mahdollisuuksia uudelle asuntorakentamiselle. Suunniteltu täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä ja eheyttää kaupunkikuvaa.

Viikinrannan suunnittelualue koostuu viidestä eriluonteisesta osa-alueesta, jotka ovat 1. Viikintien pienteollisuusalue, 2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue, 3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue, 4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue ja 5. Viikintie. Asemakaavan muutosluonnos on laadittu koko suunnittelualueelle. Asemakaavaehdotukset on tarkoitettu laatia vaihteittain ja kullekin osa-alueelle erikseen, jotta osa-alueiden toisistaan poikkeavat piirteet, erityistarpeet sekä toteutusaikataulu voidaan ottaa huomioon.

Asemakaavan muutosluonnoksen pinta-ala on n. 40 ha. Kaavaluonnosalueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 59 791 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on yhteensä 55 000 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Lahdenväylän ja Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen välissä, lounaassa aluetta rajaa Vantaanjoki. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 6 km. Alueen pinta-ala on noin 40 ha.

## Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Viikinrannan kehittämistavoitteet 24.2.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila, jolla on lisäksi merkintä (T), toimitilavaltaisena kehitettävä alue. Lisäksi alue on virkistysaluetta. Alueen kaakkoisreuna rajautuu Helsingipuistona kehitettävään alueeseen. Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa vuosilta 1972-1989. Asemakaavojen mukaan alue on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta, voimansiirtoaluetta, liikerakennusten



korttelialuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta.

#### Rakennuskielto

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin mukainen rakennuskielto (nro 11987) asemakaavan muuttamiseksi 7.10.2012 asti.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### Alueen yleiskuvaus

Viikinranta on toiminnallisesti monimuotoinen ja historiallisesti kerrostunut alue. Välittömässä läheisyydessä ovat arvokkaat luonto- ja maisemakokonaisuudet, Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue sekä Vantaanjoen suun ja Kuninkaankartanonsaaren kulttuuriympäristö. Alueen kaupunkikuvaa ja toimintaa hallitsevat alun perin kaupungin laitamille rakentuneet pienteollisuusalueet halleineen, erilaiset jäteasemat ja kompostointikenttä, lumen vastaanottopaikka sekä Helsingin Energian sähköasema-alue.

Suunnittelualue rajautuu lännessä asuinrakennuksiin, Vantaanjoen rannan uudet asuinkerrostalojen korttelit ovat rakentuneet valmiiksi vuonna 2009 ja Kalastajanrannan asuinalue Viikintien pohjoispuolella on parhaillaan rakentumassa. Vanhempaa asuinympäristöä edustaa 1950-luvulta lähtien rakentunut pientaloalue Viikintien pohjoispuolella.

Viikinrannan ympäristö on muuttunut voimakkaasti Viikin ja Arabianrannan uusien alueiden rakentumisen myötä. Myös Viikinmäen rakentaminen Lahdenväylän pohjoispuolella on käynnistynyt.

#### Rakennettu ympäristö

Viikintien paikalla on kulkenut 1550-luvulta lähtien Hämeeseen vienynt maantie ja alkumatkasta samaa linjausta noudattanut Helsinki-Viipuri maantien uusi reitti.

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta on kirjo eri-ikäisiä ja erikokoisia lähinnä pienteollisuuden, varastoinnin, yritystoiminnan ja yhdyskuntateknisen huollon käytössä olevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen rakennetusta ympäristöstä on laadittu selvitys, joka on asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteenä.

#### Palvelut, (pienteollisuusalueet, työpaikat)

Viikinrannan alueelle on nykyisin sijoittunut runsaasti pienteollisuutta ja varastointia sekä kunnallistekniikkaa palvelevia toimintoja.



Pienteollisuusalueen toiminnot ovat samankaltaisia kuin Helsingin muilla teollisuusalueilla. Hernepellonkujan pienteollisuusalue on erikoistunut moottoriajoneuvojen kauppaan, korjaukseen ja huoltoon. Viikintien pienteollisuusalueen toimialajakauma on monipuolisempi. Esille nousevat maaliikenne ja liikennettä palveleva toiminta, rakentaminen, tukku- ja vähittäiskauppa sekä uutena tulokkaana filmenteollisuutta palveleva yritys.

Pienteollisuusalueella on 71 yritystä ja 512 työpaikkaa. Yrityksistä 48 % on kooltaan pienyrityksiä ja 52 % mikroyrityksiä. Verrattaessa yritysten kokoa muihin Helsingin entisiin ns. teollisuusalueisiin, yritysten kokorakenne on yksipuolinen.

### Luonnonympäristö

Entinen Viikin puhdistamon laskuoja erottaa suunnittelualueen Vanhankaupunginselän Säynäslahdesta. Laskuojaa ympäröivä maasto on matalaa, tasaista ja rehevän pensaikon sekä lehtipuuvaltaisen puuston leimaamaa. Laskuojan tyvessä on pieni reheväkasvuinen tervalepikko. Laskuojaa seuraa vihervyöhykkeellä pääulkoilureitti, joka johtaa pohjoisessa Vanhankaupunginlahden ruovikon poikki itään ja pohjoiseen.

Tervaleppälehto ja vanhan puhdistamon laskuoja ovat linnustollisesti arvokkaita kohteita (arvoluokka II). Laskuojaan rajautuu Vanhankaupunginlahden pääruovikko, joka on linnustollisesti arvokas kohde (arvoluokka I) ja kuuluu Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueeseen.

Viikintien pohjoispuolella asemakaava-alue on jyrkkää kallioista selännettä, jonka korkeus on lakialueella +30 m. Maastoltaan vaikeakulkuisella alueella ei ole virkistysreittejä, eikä sillä ole merkittävää virkistysarvoa. Kalliolta avautuu esteetön näkymä Vanhankaupunginlahdelle. Alueen keskiosassa on pieni kalliosuo, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III) kasvillisuuskohteeksi. Kallion rinteillä on siellä täällä lehtipuuvaltaista kasvillisuutta.

### Suojelukohteet

Kallion juurella Viikintien varressa sijaitsee kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista varastoluolaa, jotka on rakennettu vuosina 1914 - 1918. Muinaismuistolaki suojelee kaikkia 1. maailmansodan aikaisia Helsingin maalinnoituksen linnoitteita.

Alue rajautuu kaakkosreunastaan Natura 2000 -alueeseen FI0100062, "Vanhankaupunginlahden lintuvesi". Alue on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla.



## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liittynyt yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Suunnittelualueen länsireunassa sijaitsee Helsingin Energian sähköasema-alue. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alueella sijaitsee lumen vastaanottoaika ja vedenpuhdistamon maanalaisia rakenteita.

## Maaperä

Viikintien pohjoispuolella kohdealueen maaperä on pääosin kallioista moreenimaastoa. Kalliomaasto on erityisen jyrkkäpiirteistä ja mäki nousee noin tasoon +30.

Viikintien eteläpuolella kohdealueen maaperä vaihtuu moreenialueesta savipehmeiköksi. Saven paksuus kasvaa jyrkästi itään päin mentäessä. Viikintien eteläpuolella maanpinnan korkeusasema on monin paikoin alle 3 metriä merenpinnan yläpuolella

Pohjavedenpinta on alueella kallioaluetta lukuun ottamatta pääasiassa maanpinnassa tai lähellä sitä.

Alueella on harjoitettu teollista toimintaa ainakin 1950-luvulta. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista.

## Ympäristöhäiriöt

Lahdenväylän ja Viikintien ajoneuvoliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua sekä pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Melutason päiväohjearvo ulkona (55 dB) ylittyy suurella osaa suunnittelualueetta 200 metriä lähempänä Lahdenväylää.

Lumen vastaanottoaikojen lähiympäristöön kohdistuu meluhäiriötä lumikuormien kuljetuksesta ja purkamisesta johtuen. Viikin vastaanottoaika on nykyisin auki ympäri vuorokauden.

Alueen nykyisiä mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ovat mm. yhdyskuntajätteen siirtokuormausasema, kivenmurskaamo, betoniasema ja varastotoiminta.

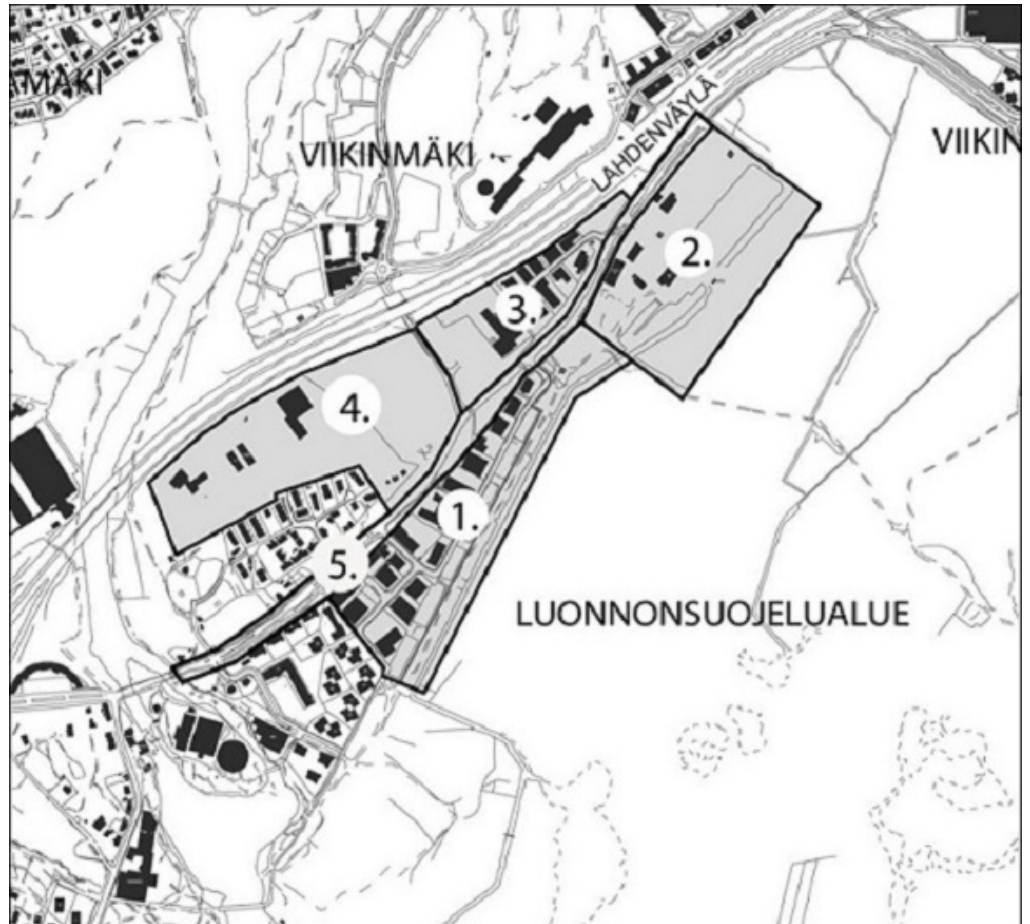
## Asemakaavan muutosluonnoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Viikinranta on jäänyt kaupunkirakenteessa uusien rakentuvien alueiden väliin ja osa pienteollisuusalueen vuokrasopimuksista on umpeutumassa lähivuosina. Viikinrannan maankäyttö on tällä hetkellä melko tehotonta vaikka alue sijaitsee vain n. 6 km:n päässä Helsingin keskustasta. Alueella olisi potentiaalia voimakkaallekin lisärakentamiselle ja kaupunkirakenteen tiivistäminen liittäisi sen nykyistä paremmin viereisiin uusiin alueisiin, Viikkiin ja Arabianrantaan.



Asemakaavan muutosluonnos pohjautuu alueelle laadittuihin kehittämistavoitteisiin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.2.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolisena asumisen ja toimitilojen alueena.



Asemakaavan muutosluonnos jakaantuu viiteen osa-alueeseen:

1. Viikintien pienteollisuusalue
2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue
3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue
4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue
5. Viikintie

Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö osa-alueittain

#### 1. Viikintien pienteollisuusalue



Kaupunkirakennetta on tiivistetty osoittamalla Säynäslahdentien eteläpuolelle kolmen asuinkerrostalokorttelin (AK) kokonaisuus, joka jatkaa mittakaavallisesti Vanhankaupunginkosken rannan asuinalueita. Viikintien varressa uudisrakentamisen korkeus on kuusi kerrosta, rakentaminen madaltuu kohti viheraluetta neljään kerrokseen. Korttelit Viikintien varressa rakentuvat suurten pihojen ympärille. Pihat voidaan toteuttaa kansipihoina siten, että pysäköinti sijoittuu pihojen alle. Pienteollisuusrakennus osoitteessa Jokisuunkuja 3 on säilytetty edellyttäen että rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Viheralueen laitaan osoitetun asuinkorttelin U: n malliset rakennukset avautuvat kohti viheraluetta ja rajaavat syliinsä suojaisat rakennetut pihat. Rakennusten julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Itäisen korttelin läpi on rakennettava kävely-yhteys lähivirkistysalueen reitille.

Korttelialueella on asuinkerrosalaa yhteensä 25 000 k-m<sup>2</sup>. Viikintien varteen sijoittuvan uuden asuinrakennuksen kivijalkaan on osoitettu vähintään 400 m<sup>2</sup>:n kokoinen liiketila, johon voi sijoittua koko aluetta palveleva elintarvikekauppa.

Pienteollisuusalueen pohjoinen osa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnalle (TY). Alueella voimassa olevien asemakaavojen sisältö ja määräykset säilyvät pääosin ennallaan. Kaupunkikuvaa kohennetaan ja ohjeistetaan alueelle laadittavilla lähiympäristön suunnitteluohjeilla.

Pienteollisuusaluetta palvelevat autopaikkojen korttelialueet (LPA) säilyvät pääosin ennallaan.

Alueen kaakkoisreunaan, Natura-alueen rajalle, muodostuu luonnonmukaisten lähivirkistysalueiden (VL) ketju, joka toimii puskurivyöhykkeenä kaupunkirakenteen ja luontoalueen välillä. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä virkistysreitti, jolta on hyvät yhteydet Viikintielle ja asuinkortteleihin. VL-alueella varaudutaan rakentamaan tulvapenger pienteollisuuskorttelien suojaksi.

## 2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue

Viikintien varteen on osoitettu nykyistä tehokkaampaa rakentamista. Kaksi uutta tonttia on osoitettu teollisuus- ja varistorakennuksille (T) sekä viisi tonttia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennuksille (KL-1), esim. autojen, rakennustarvikkeiden tai puutarha-alan myymälöille. Rakennusten kerrosluku on kaksi ja niiden korkeus saa olla enintään 9 m. KL-1-tonteille sijoittuu ajoyhteys HSY-veden huoltotunneliin.

Osa alueesta on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueen osaksi (ET). Siellä sijaitsee mm. lumen vastaanottoaika.





Alueen kaakkoisreunan on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jolle voidaan sijoittaa uusia virkistysreitiosuuksia ja mahdollisesti myös virkistystoimintoja.

### 3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue

Hernepellonkujan pienteollisuusaluetta laajennetaan etelään Hernepellontielle saakka. Voimassaolevassa asemakaavassa puistoksi osoitettu alue ja liiketilalle osoitettu tontti muutetaan osaksi pienteollisuusaluetta (TY) ja sille on osoitettu kaksi uutta tonttia. Lahdenväylän eteläpuolelle suunniteltu raitiotie muuttaa alueen länsireunan mahdollisesti katualueeksi.

### 4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue

Kalliolle on sijoitettu asuinkerrostalovaltainen suurkortteli (AK), jossa on rakennusoikeutta 30 000 k-m<sup>2</sup>. 2-12 kerrosta korkeiden rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia koska ne näkyvät pitkälle Helsingin kaukomaisemassa ja niistä tulee toteutuessaan uusi maamerkki saavuttaessa Lahdenväylää pitkin Helsinkiin. Sijainti Lahdenväylän vieressä on haastava ja asettaa suuret vaatimukset rakennusten ulkoseinien ääneneristävyydelle. Lahdenväylää vasten sijaitseva pitkä "käärmetalo" toimii melumuurina ja sulkee syliinsä etelään aukeavan suojaosan kalliopihan. Kallionlaki kohoaa n. 30 m merenpinnan yläpuolelle ja näkymät asunnoista ja pihalta avautuvat kauas etelään merelle, kohti Vanhankaupunginsekää. Kallio on voimassaolevan asemakaavan mukaan puistoa.

Pihojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon paikalle leimallista kallioluontoa. Kalliolaen suokasvillisuusalue ja sen vesitasapaino pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoitetaan kallioluolaan ja kalliolle johdetaan uusi ajoyhteys pääosin huoltoliikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Kallioon sijoittuvat 1. maailmasodan aikaiset luolat on suojeltu muinaismuistolailalla.

Helsingin Energian sähköasema-alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten alue (ET). Sähköasema jatkaa toimintaansa nykyisellä paikallaan. Aluetta on pienennetty vastaamaan Helsingin Energian tilantarpeita.

Viikinkallion uuden korttelialueen ja Viikintien pohjoispuolisen vanhan asuinalueen on muodostettu puisto (VL). Se yhdistyy Kalastajanrannan lähivirkistysalueeseen. Viheralueille toteutetaan itä-länsi-suuntainen kävely- ja pyöräilyreitti, joka liittyy myös Viikintielle.

### 5. Viikintie



Tiivistyvän kaupunkirakenteen keskelle jäävää Viikintietä on tarkoitus kehittää nykyistä kaupunkimaisempaan. Tavoitteena on paitsi kaupunkikuvallisen ilmeen kehittäminen, myös liikenneturvallisuuden parantaminen. Liikenteen aiheuttamaa ympäristöhäiriötä voidaan vähentää ajonopeuksia alentamalla sekä kadunvarsipysäköintiä ja katuristeyksiä lisäämällä. Samalla kehitetään Viikintietä seuraavaa polkupyöräreittiä. Liikenneympäristön kehittämässä on tavoitteena nostaa esille myös viittauksia Viikintien historiaan.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on n. 40 ha.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 59 791 k-m<sup>2</sup> ja on tämän jälkeen yhteensä 119 646 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

Asunnot	55 000 k-m <sup>2</sup>	n. 1 200 asukasta
Teollisuus- ja varastorakennukset	42 805 k-m <sup>2</sup>	
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	11 558 k-m <sup>2</sup>	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitokset	10 283 k-m <sup>2</sup>	

Kaavaluonnoksen aluetehokkuus on  $e = 0,3$

#### Liikenne

Viikintie on alueellinen kokoojakuu, jota kehitetään kaupunkimaisemmaksi liikenneympäristöksi ja kadun ulkonäköä parannetaan. Viikintien vartta kulkee pyöräilyn pääreitti. Jalankulku ja pyöräily erotetaan toisistaan ja jalkakäytäviä lisätään.

Linja-autoille lisätään yksi pysäkkipari Viikintien varrelle. Lahdenväylällä on varaus linja-atorampeille Hernepellontien kohdalla.

Viikintieltä tulee uusi liittymä Jokisuunkujalle. Päättävä tonttikatu palvelee uutta asuinkorttelia sekä osaa korttelin 36030 olemassa olevista asuinrakennuksista. Jokisuunkujan ja Jokisuuntien risteyskseen tulee katuaukio.

Hernepellontieltä kalliotontin laelle johdetaan uusi tonttikatu Lahdenväylän eteläpuolta ja edelleen Helsingin energian tontin itäpuolta. Korttelin asuuspysäköinnille rakennetaan kalliopysäköintilaitos, johon ajoyhteys tulee tonttikadulta tai vaihtoehtoisesti suoraan Viikintieltä.



Asemakaava-alueen kaakkoispuolella, luonnonsuojelualueen reunassa on seudullinen ulkoilureitti.

Tiederaatiovaunuun varaudutaan tilavarauksin kahdella vaihtoehdoisella linjauksella. Lopullinen raitiotien linjaus ratkaistaan tiederaiotien yleissuunnitelmassa.

#### Palvelut

Viikinrannassa ei ole tällä hetkellä asumista tukevia palveluita, päivittäistavarakauppaa, kunnallista päivähoitoa tai koulua. Lähimmät palvelut ovat Arabianrannassa ja Viikissä. Viikinmäkeen rakennetaan koulu ja päiväkotit, joiden on määrä valmistua vuonna 2014.

Viikintien varteen sijoittuvan uuden asuinrakennuksen kivijalkaan on osoitettu liiketila, johon voi sijoittua koko aluetta palveleva elintarvikekauppa.

Pienteollisuusalueilla moottoriajoneuvojen kaupan, rakennusalan, korjauksen ja huollon sekä liikennöinnin palvelut säilyvät pääosin nykyisellään. Alueen pohjoisosaan on osoitettu viisi uutta tonttia paljon tilaa vievän kaupan myymälöille.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja laajennetaan ja siirretään suunnittelualueella.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Viikintien pohjoispuolisella uudella asuntoalueella kalliomaasto on erityisen jyrkkäpiirteistä ja rakentaminen edellyttää paljon louhintaa ja maastoon sovitusta. Rakennukset ja kunnallistekniikka voidaan perustaa kallion varaan.

Viikintien eteläpuoliset rakentamattomat alueet sijaitsevat pääosin savialueella, jossa kantava maakerros pakenee jyrkästi alaspäin. Rakennukset tulee perustettavaksi savialueella tukipaaluilla ja kadut ja kunnallistekniikka stabiloidun pohjamaan varaan.

Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alueella rakentamista vaikeuttaa maahan jätetyt entiset allas- ja perustusrakenteet sekä alueelle tehdyt täytöt. Alue on rakennettavuudeltaan suurelta osin erittäin vaikeaa. Rakennukset ja kunnallistekniikka tulee perustaa tukipaalujen varaan.

Viikintien eteläpuolella maanpinnan korkeusasema on monin paikoin alle 3 metriä merenpinnan yläpuolella. Viikintien pienteollisuusaluetta on alustavasti esitetty suojattavaksi tulvapenkereellä.

#### Ympäristöhäiriöt



Asuinrakennusten julkisivuille tullaan asettamaan kaavassa määräys ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, jotta melutason ohjearvot asuinhuoneissa sisällä täyttyvät. Alustavan meluselvityksen mukaan suunnitelluilla rakennusmassoilla saadaan muodostettua piha-alueille melutason ohjearvot alittavia alueita. Ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä tarkennetaan suunnittelun edetessä.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

##### Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudet asuinkorttelit alueen eteläosassa täydentävät Vanhankaupunginkosken rannan asuinalueita ja tiivistävät sekä eheyttävät kaupunkirakennetta. Korkeatasoiset asuinkerrostalot parantavat kaupunkikuvaa ja asuinalueen imago koskenrannan välittömässä läheisyydessä vahvistuu laajenemisen myötä. Asukasmäärän lisääminen mahdollistaa elintarvikekaupan sijoittumisen uutena palveluna alueelle. Kaupunkirakenteellisesti asuinalue kytkeytyy kantakaupungin itäisille rannoille sijoittuvan asuntorakentamisen nauhaan, Arabianrannan jatkeeksi.

Pienteollisuusalue Viikintien pohjoisosassa säilyy entisellään, kaupunkikuvaa kohennetaan.

Uudet pienteollisuusrakennukset ja tilaa vaativan kaupan erikoismyymälät rajaavat pohjoisessa Viikintietä ja mahdollistavat uusien palveluiden, kuten rautakaupan, autokaupan tai puutarha-alan kaupan sijoittumisen alueelle.

Uudet rakennuspaikat täydentävät ja laajentavat Hernepellonkujan pienteollisuusaluetta sekä rajaavat Hernepellontietä ja Viikintietä.

Kallioalueen asuinkortteli on kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan merkittävä. Kallionlaki kohoaa 30 m merenpinnan yläpuolelle ja sinne sijoittuvat rakennukset näkyvät pitkälle Helsingin kaukomaisemassa. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoisista rakennuksista tulee toteutuessaan komea maamerkki Lahdenväylän varteen. Kaupunkirakenteellisesti kortteli täydentää pientä ja muusta asuntorakentamisesta erillään olevaa Viikinmäentien pientaloaluetta.

##### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Viikintien parannustoimet muuttavat kokoojakadun ilmettä katumaisemmaksi. Muutokset rauhoittavat liikennettä, pienentävät ajonopeuksia sekä lisäävät turvallisuuden tunnetta. Liittymien turvallisuus paranee kanavoinnin myötä. Jalankulun ja pyöräilyn erottaminen omille kaistoilleen erilleen ajoradasta lisää turvallisuutta.



Joukkoliikenteen palvelutaso paranee uuden linja-autopysäkkiparin myötä.

Uudet asuinkorttelit synnyttävät koko alueelle yhteensä alle tuhat henkilöautomatkaa vuorokaudessa, millä ei ole huomattavaa vaikutusta alueen kokonaisliikennemäärään, joka on Viikintiellä noin 13 000 autoa vuorokaudessa.

#### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja Natura 2000 -alueeseen

Kallioalue muuttuu asemakaavan toteuttamisen seurauksena rakennetuksi ympäristöksi: kerrostalojen rakennuspaikoiksi, piha-alueiksi ja kulkuväyliksi. Kalliota ja kasvillisuutta pyritään asuinympäristön suunnittelussa säilyttämään mahdollisimman paljon. Herkällä kasvupaikalla rakentaminen ja tontin korkeuserojen hallinta johtaa kuitenkin väistämättä siihen, että suurin osa alkuperäisestä ympäristöstä menetetään.

Korkealle kalliolle sijoittuvalla rakentamisella on mittavat maisemalliset vaikutukset. Uudet rakennukset saavat Vanhankaupunginlahden suurmaisemassa merkittävän aseman. Ne näkyvät selvästi Kulosaaren sillalle ja Länsi-Herttoniemeen, merelle aina Kruunuvuorenselälle asti, Vantaanjoen eteläisimpiin osiin ja Lahdenväylälle

Tarkoituksena on, että Viikinkallion rakennusryhmästä tulee arkkitehtonisesti korkeatasoinen sommitelma, jonka suunnittelussa ja maastoon sijoittelussa otetaan huomioon maiseman ja kallioluonnon arvot.

Viikintien eteläpuolisella alueella uusi rakentaminen on luonto- ja maisemavaikutuksiltaan vähäisempää ja sijoittuu lähinnä jo ennestään rakennetulle alueelle. Asuinrakennuksista tulee pienteollisuusrakennuksia korkeampia. Kaupunkimainen rakenne asettuu luontevasti Viikinrannan nykyisen kaupunkirakenteen jatkoksi ja viheraluetta reunustamaan.

Luonnonsuojelualueen reunalla sijaitseva puistokaistale säilyy puskurina rakentamisalueeseen. Arvokkaiden linnustoalueiden arvot pystytään säilyttämään.

Vaikutukset Natura-alueelle jäänevät säilyvän ja laajenevan VL-puskurialueen ansiosta vähäisiksi. Entisen puhdistamon alueella vaikutukset ovat todennäköisesti nykytilanteeseen verrattuna positiivisia kun pilaantuneiden maa-ainesten säilyttäminen alueella loppuu ja alueelle palautetaan kasvillisuutta.

Natura 2000 -alueen osalta tehdään Viikintien eteläpuolisen osan asemakaavaehdotusvaiheessa luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen



arviointi, jotta suunnittelussa ja päätöksenteossa varmistetaan, ettei niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, merkittävästi heikennetä.

#### Vaikutukset lähiympäristön virkistyskäyttöön

Kallioalueella ja Hernepellontien varressa nykyinen asemakaavan puistoalue muuttuu muuhun käyttöön. Puistoalue ei kuitenkaan ole ollut virkistysarvoltaan merkittävä. Helsingin Energian sähköasema-alueen pienentämisen johdosta osa yhdyskuntateknisen huollon alueesta muutetaan virkistysalueeksi ja virkistysreitistön yhteydet paranevat Viikintien pohjoispuolella.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia tullaan tarkemmin arvioimaan jatkosuunnittelun yhteydessä asemakaavaehdotusten valmisteluvaiheessa. Alueelta on tekeillä rakennettavuusselvitys.

Osaa Viikintien pienteollisuusalueesta on alustavasti esitetty suojattavaksi tulvapenkereellä, jonka kustannuksiksi on arvioitu noin 1,4 milj. euroa (2007).

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, päivätty 7.12.2010. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, HSY-veden, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, Talous- ja suunnittelukeskuksen, Talous- ja suunnittelukeskuksen elinkeinopalveluiden kanssa.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 12.3.-2.4.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.3.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat asumisen sijoittamiseen Viikintien pienteollisuusalueelle, Natura-alueen huomioon ottamiseen, liikenteen kehittämiseen ja uudelleenjärjestelyihin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat Viikintien pienteollisuusalueen eteläosan asuinalueeksi muuttamiseen, yritystoiminnan jatkamisen mahdollisuuksiin alueella, varasto- ja tuotantotilojen riittävyys Helsingissä, Natura-alueen huomioon



ottamiseen, Kallioalueen asuinalueeksi muuttamiseen, Lahdenväylän aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, liikennejärjestelyihin, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin, maaperän pilaantuneisuuteen, suojelukohteisiin, viheralueisiin ja tulvimiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että alueen pohjoisosaan on osoitettu tontteja yritystoiminnalle eteläosasta poistettujen tonttien tilalle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaluonnoksen pohjalta tullaan tekemään Natura-arviointi, jossa arvioidaan maankäytön muutosten vaikutuksia Natura-alueeseen. Lahdenväylän aiheuttamat ympäristöhäiriöt, tulviin varautuminen, pilaantunut maaperä ja suojelukohteet otetaan huomioon kaavamääräyksiin.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaiskannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. 24.2.2011 jälkeen saapuneet kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteinä. Tätä aikaisemmin saapuneet mielipiteet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2011.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325  
helena.korjus(a)hel.fi  
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319  
taina.mattila(a)hel.fi  
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252  
mikko.stenius(a)hel.fi  
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127  
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012
- 3 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 5.6.2012
- 4 Ilmakuva
- 5 Havainnekuva 5.6.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 5.6.2012 ja 20.11.2012, sekä keskustelutilaisuuden 21.3.2012 muistio
- 7 Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo, päivitetty 20.11.2012
- 8 Viranomaisten kannanotot
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Viikinrannan kehittämistavoitteet, Kslk 24.2.2011



- |    |   |
|----|---|
| 11 | Kuva Viikinrannan osa-alueista                            |
| 12 | Viikinrannan yrittäjien, CN Center Oyn ym. kirje          |
| 13 | Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)                |
| 14 | Selvitys Kslk:n edellyttämistä neuvotteluista, 20.11.2012 |

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6

## Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta  
lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 238

Pöydälle 12.06.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Ksv 0825\_3, Viikinranta, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle syksyyn  
saakka.

Pöydälläolon aikana lautakunta velvoittaa kaupunkisuunnitteluviraston  
käymään yhdessä kiinteistöviraston kanssa neuvottelut kaava-alueen  
eteläisellä osalla toimivien yritysten kanssa liiketoimintojen siirtymisen  
mahdollisuuksista esimerkiksi kaava-alueen koillisosaan esitetulle  
teollisuusalueen laajenukselle. Neuvotteluiden tavoitteena on saada  
aikaan yhteinen sopimus liiketoiminnan siirtymisestä nykyisten  
vuokrasopimusten päättyessä siten, että molemmat osapuolet voivat  
sitoutua siihen sovitulla ehdoilla.

Neuvotteluiden jälkeen kaava tuodaan uudelleen lautakunnan  
päättäväksi.





## Käsittely

12.06.2012 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Lasse Männistö: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää jättää asian pöydälle syksyyn saakka.

Pöydälläolon aikana lautakunta velvoittaa kaupunkisuunnitteluviraston käymään yhdessä kiinteistöviraston kanssa neuvottelut kaava-alueen eteläisellä osalla toimivien yritysten kanssa liiketoimintojen siirtymisen mahdollisuuksista esimerkiksi kaava-alueen koillisosaan esitetylle teollisuusalueen laajenukselle. Neuvotteluiden tavoitteena on saada aikaan yhteinen sopimus liiketoiminnan siirtymisestä nykyisten vuokrasopimusten päättyessä siten, että molemmat osapuolet voivat sitoutua siihen sovitulla ehdoilla.

Neuvotteluiden jälkeen kaava tuodaan uudelleen lautakunnan päätettäväksi.

Kannattajat: Elina Palmroth-Leino

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtaja Männistön pöydällepanoehdotuksen.

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319

taina.mattila(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 27.3.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.3.2012

## 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  
Alvno



Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Viikinrannan alueen asemakaavan muutosluonnokseen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on sijoittaa alueelle uusia asuinkortteleita sekä toimitilaa Lahdentien varteen. Nykyisiä pienteollisuusalueita, yhdyskuntateknisen huollon aluetta sekä Helsingin Energian aluetta kehitetään kaupunkikuvallisesti.

Kaupunginmuseo tarkastelee aluetta kulttuuriympäristön näkökulmasta. Alueella sijaitsee kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista luolaa, joita on ilmeisesti käytetty ammusvarastoina. Ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet ovat muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka suojellaan asemakaavassa. Luolat onkin merkitty asianmukaisesti, mutta kaavamääräystä tulee muuttaa hieman: ”Ennen maankaivutöihin ryhtymistä sekä rakentamisen aikana on selvitettävä vaikutukset mahdollisiin muinaisjäännöksiin Helsingin kaupunginmuseon kanssa.” Arkeologisen kulttuuriympäristön vaaliminen kuuluu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen työnjakosopimuksen mukaan kaupunginmuseolle.

Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, miten kaava-alueen kanssa osittain päällekkäin menevä Helsingipuisto huomioidaan. Helsingipuiston tulisi näkyä vähintään sinä kaavarajauksena, jolla se on merkitty Helsingin yleiskaavaan 2002.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

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



## § 403

### Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosehdotus (nro 12159)

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Ksv 0944\_11, Hämeentie 159, karttaruutu H5

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076  
juuso.aaltonen(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kartta, päivätty



	20.11.2012
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 selostus, päivätty 20.11.2012
5	Havainnekuva 20.11.2012
6	Valokuvaliite: Villa Arabeski Verkatehtaanpuistossa
7	Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
8	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
9	Mielipidekirje
10	Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosehdotus...- osa päätöshistoriaa
11	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 selostus, päivätty 20.11.2012, päivitetty Ksk:n 20.11.2012 päätöksen mukaiseksi

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen, julkisen palvelun, liike- ja toimitilatoiminnan Villa Arabeskiin. Tontin rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup> vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa. Tontin ajoyhteys osoitetaan Hämeentielle johtavaa puukujaa pitkin. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän piha-alueen kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten



ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen. Kaupungin tavoitteena on myydä rakennus.

## Esittelijä

### Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vantaanjoen suun rannalla, Verkatehtaanpuistossa.

### Lähtökohdat

#### Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on osa Helsinki-puistona kehitettävää aluetta. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kaavan mukaan alue on puistoa. Villa Arabeski on suojeltu merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennuksella on merkintä yl, rakennusala, jolle saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja.

#### Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

#### Alueen yleiskuvaus

Villa Arabeski on rakennettu 1920-luvulla Verkatehtaan johtajan edustushuvilaksi. Arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema kaksikerroksinen puuhuvila edustaa arkkitehtuuriltaan 20-luvun klassismia. Rakennus on toiminut julkisessa käytössä vuodesta 1959, ensin päivähoitolana ja sittemmin musiikkikouluna ja Metropolia ammattikorkeakoulun opetustiloina. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään eikä sille ole löytynyt julkista käyttöä.

Verkatehtaanpuisto sijaitsee historiallisessa ympäristössä Vanhankaupunginkosken rannalla. Puistoa leimaavat täysikasvuisen puuston ja kasvillisuuden aikaansaama vehreys, merenranta ja vanhat rakennukset.

Villa Arabeski liittyy maisemallisesti Verkatehtaanpuistoon osaksi puiston kulttuurihistoriallista ja maisemallista kokonaisuutta. Rakennuksen sisäänkäynnille johtaa koivukuja Hämeentielle. Rakennuksen pihapiiriin kuuluvat kiveykset, muurit, portaat, allas ja kasvillisuus liittyvät avoimesti ympäröivään puistoon.

#### Rakennettu ympäristö



Alueen rakennettu ympäristö on historiallisesti kerrostunut. Rakentuminen alkoi vanhan Helsingin perustamisesta vuonna 1550 ja jatkuu edelleen. Verkatehtaanpuiston eteläpuolella on Arabianrannan asuinalue, joka rakentuu kokonaisuudessaan valmiiksi muutaman vuoden sisällä. Verkatehtaanpuiston pohjoisreunalla sijaitsee verkatehdas, jonka vanhimmat osat on rakennettu v. 1899.

#### Luonnonympäristö

Verkatehtaanpuisto on osa laajaa virkistysaluekokonaisuutta, joka sijoittuu Vanhankaupunginselän ja Vantaanjoen rannoille. Verkatehtaanpuisto on myös osa Helsinki-puistona kehitettävää aluetta. Läheisyydessä on Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue, joka on Natura 2000 -alue.

#### Suojelukohteet

Villa Arabeski on suojeltu voimassaolevassa asemakaavassa merkinnällä sr-1, historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostoja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa erotetaan Villa Arabeski omaksi tontiksi Verkatehtaanpuistosta ja rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan sen alkuperäistä käyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakennuksen käyttö nykyistä monipuolisemmin. Kaavamääräyksillä turvataan Villa Arabeskin sekä siihen liittyvän piha-alueen kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyminen.

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten (ALY) korttelialueeksi. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Tontille osoitettu rakennusoikeus 320 k-m<sup>2</sup> vastaa Villa Arabeskin toteutunutta kerrosalaa.

Tontille on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, johon tontille osoitetut autopaikat voi sijoittaa. Talousrakennusta koskevilla



kaavamääräyksillä on haluttu varmistaa rakennuksen sopeutuminen Villa Arabeskin arkkitehtuuriin sekä alueen kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin.

Ajoyhteys on osoitettu Hämeentieltä tontille johtavan puukujan kautta.

#### Suojelukohteet

Villa Arabeski on asemakaavan muutoksessa suojeltu merkinnällä sr-2. Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Suojelumääräyksen sisältö pysyy voimassaolevaan asemakaavaan nähden varsin samansisältöisenä. Määräystä on tarkistettu kaupunginmuseon kannanoton perusteella ja suojelumerkintä on muutettu nykykäytännön mukaiseksi.

Kaava-alueella on annettu määräyksiä ympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden ja pihaan kuuluvien rakenteiden säilyttämiseksi. Piha-alueella olevat kivimuurit, kiviportaat ja rakenteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa ja puistoalueen vanhat kiviset portinpylväät on säilytettävä. Tonttia tulee hoitaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Osa piha-alueesta tulee säilyttää avoimena. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden, pihan varusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueen kasvillisuutta on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tontille tulee laatia rakennusluvan liitteeksi pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvirastolla.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

#### Nimistö

Verkatehtaan isännöitsijän asuinrakennusta alettiin kutsua Villa Arabesiksi rakennuksen ollessa musiikkikoulun käytössä ja sittemmin nimi on vakiintunut.



## Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat melko vähäiset. Tontille osoitettu talousrakennus on ainoa muutos nykytilaan. Uusi talousrakennus sijoittuu tontille siten ettei se peitä Villa Arabeskin julkisivuja päänäkymäsuunnilta, Hämeentieltä tai Kaanaanpihalta tarkasteltuna. Talousrakennus tulee sopeutumaan ulkoarkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaleitaan ja värisävyiltään Villa Arabeskiin.

Kaavamuutos on luonteeltaan rakennusta ja maisemaa säilyttävä eikä se aiheuta merkittäviä muutoksia rakennus- tai maisemakulttuuriin. Rakennusta koskevilla suojelumääräyksillä on varmistettu rakennustaiteellisten ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen. Tonttia ja pihaa koskevilla määräyksillä on turvattu maisemallisten ominaispiirteiden, kasvillisuuden ja rakenteiden säilyminen. Tonttia ei saa aidata, pihapiiri liittyy puoliavoimesti osaksi ympäröivää Verkatehtaanpuiston maisemaa.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.9.2012) sekä asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa 17.9.–8.10.2012 ja viraston internetsivuilla.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennuksen suojelumääräyksiin sekä arkeologisten aspektien huomioon ottamiseen.

Ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.





### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut sähköpostitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Saapunut mielipidekirje on liitteenä.

Saatu mielipide kohdistui puistoalueen pienentämiseen sekä rakennuksen suojeluun.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon määrittelemällä Verkatehtaanpuistosta Villa Arabeskia varten muodostettavan tontin koko niin, ettei se vähennä puiston virkistys- ja maisemakulttuurillisia arvoja.

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

### Tilastotiedot

#### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Puisto (VP)	1 556	
Yhteensä	1 556	

#### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (ALY)	1 270	320
Puisto (VP)	286	0
Yhteensä	1 556	320

### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.



20.11.2012

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

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076  
juuso.aaltonen(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 kartta, päivätty 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12159 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Valokuvaliite: Villa Arabeski Verkatehtaanpuistossa
- 7 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
- 8 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mieli-pidekirje
- 10 Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosehdotus...- osa päätöshistoriaa

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7

**Päätöshistoria**



Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2012

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.9.2012

Helsingin kaupunginmuseo on saanut tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen osoitteessa Hämeentie 159. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on erottaa Verkatehtaanpuistossa sijaitsevalle rakennukselle oma tontti sekä muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta asuinkäyttöön sopivaksi. Kaupunginmuseo on osallinen asemakaavamuutoksen prosessissa ja lausuu luonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

#### Alueen arkeologia

Villa Arabeski ympäristöineen sijaitsee Vanhan Helsingin (1550-1640) kaupunkialueella. Villa Arabeskin rakennustöissä 1920-luvulla löydettiin kaupunkiaikaan kuuluvaa esineistöä. Vuonna 2000 Verkatehtaanpuistossa kaapelioiden kaivettaessa löydettiin kaupunkiaikaan kuuluvan rakennuksen jäännökset ja esineistöä.

Asemakaavamuutoksessa huvilan lounaispuolelle on merkitty uudelle talousrakennukselle rakennusala. Sen maanrakennustyöt vaativat arkeologisen valvonnan tai kaivauksen kuten muutkin alueen syvemmät maankaivaukset.

Kaavamääräyksiin tulee merkitä: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

#### Rakennussuojelu

Puistossa sijaitseva, arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema 1920-luvun klassismia edustava Villa Arabeski on rakennettu 1928/29 Helsingfors Mekaniska Väfveri Ab -tehtaan isännöitsijän asuintaloksi.



Tehtaalla on ollut alueella useita asuinrakennuksia, joista kaksikerroksinen villa Arabeski on ainoa jäljelle jäänyt. Rakennus on ollut julkisessa käytössä vuodesta 1959 lähtien ja viimeksi Metropolia ammattikorkeakoulun tiloina. Nykyisin rakennus on tyhjiään. Rakennus on peruskorjattu 2000-luvun vaihteessa ja tällöin kaupunginmuseo on laatinut rakennussuojelutavoitteet (muistio 5.11.1999) korjauksen lähtökohdaksi. Kaupunginmuseo on ottanut myös kantaa muutospäätöksiin (lausunto 23.5.2000).

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1998) rakennus on osoitettu julkisten lähipalvelutilojen käyttöön ja suojeltu kaavamääräyksellä sr-1. Kaavamääräyksessä sanotaan seuraavasti: Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Nyt esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa villa Arabeski esitetään suojelumerkintää sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset puikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa.

Rakennuksen julkisivussa on tehty jonkin verran muutoksia. Itäjulkisivusta on purettu alkuperäinen keittiönporras ja rakennettu kahden kerroksen korkuinen rakennusrungosta ulkoneva porrashuone. Muutos on tehty arviolta 1940-50-luvulla ja on ikänsä puolesta rinnastettavissa alkuperäisiin rakenteisiin. Kaupunginmuseo katsoo, että rakenteella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja sitä ei tule purkaa. Sisätilojen säilyneisyysaste on pääasiallisesti hyvä, mm. alkuperäistä kiinteätä sisustusta ja seinäpanelointia on säilynyt. Kaupunginmuseo ehdottaa luonnoksen kaavamääräystä Villa Arabeskin osalta muutettavaksi seuraavanlaiseksi:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen



lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen alkuperäiset puuikkunat ja ovet tulee säilyttää eikä sisätilojen huonejakoa saa oleellisesti muuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Kaavaluonnoksessa tontille on määritelty ala myös talousrakennukselle. Talousrakennuksen kaavamääräys kuuluu seuraavasti:

Talousrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan päärakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin. Talousrakennuksen julkisivujen on oltava höylättyä, peittomaalattua lautta. Ovien tulee olla puupintaisia. Julkisivujen tulee noudattaa värisävyiltään päärakennuksen värisävyjä. Talousrakennuksen kattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, joka on maalattu samalla värisävyllä kuin päärakennuksen katto.

Kaupunginmuseo muuttaisi kaavamääräystä jättämällä sanan "luonteeltaan" pois. Muilta osin kaavamääräys on talousrakennuksen osalta riittävä.

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406  
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Rakennusvirasto 2.10.2012

HEL 2012-009786 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 10.9.2012 pyytänyt rakennusvirastolta mielipidettä Villa Arabeskin ja Verkatehtaanpuiston asemakaavan muutosluonnoksesta. Villa Arabeski sijaitsee osoitteessa Hämeentie 159. Asemakaavan muutosluonnokseen sisältyy asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ja puistoalue.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on erottaa Villa Arabeskille oma tontti Verkatehtaanpuistosta ja muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta siten, että se osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmistelee rakennuksen myyntiä.

Asemakaavaehdotuksessa olevan korttelin 27675 talousrakennuksen rakennusala tulee muuttaa siten, että rakennusala ei rajoitu suoraan puistoalueeseen. Talousrakennus ja esimerkiksi rakennuksen



20.11.2012

kuivatusjärjestelmät tulee pystyä toteuttamaan ja huoltamaan korttelin sisällä.

Korttelin ajoyhteys on osoitettu Hämeentielle. Rakennusviraston mielestä tulee tutkia vielä mahdollisuutta ajoyhteyden osoittamista Kaanaanpihan kautta Kaanaankadulle tai korttelin 27671 pelastus- ja huoltotien kautta Hämeentielle.

Rakennusvirastolla ei ole edelle esitettyjen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

elmeri.ahti(a)hel.fi



20.11.2012

Akp/4

## § 404

### Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus (nro 12158)

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Ksv 0944\_12, Vanhankaupungintie 9, karttaruutu H5

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076  
juuso.aaltonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012



- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Valokuvaliite: Forsbyn tilan renkitupa
- 7 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
- 8 Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus ... - osa päätöshistoriaa
- 9 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012, päivitetty Kslk:n 20.11.2012 päätöksen mukaiseksi

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27930 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Forsbyn tilan renkituvan muuttaminen asuinkäyttöön ja mahdollistaa palaneen piharakennuksen korvaaminen 1 ½ -kerroksisella asuinrakennuksella. Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 450 k-m<sup>2</sup>, mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 90 k-m<sup>2</sup> suurempi.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vanhassakaupungissa Kellomäen rinteessä Koskelantien eteläpuolella.

## Lähtökohdat

### Kaavoitustilanne





Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alue on osa Helsingipuistona kehitettävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10950 (saanut lainvoiman 10.10.2003). Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonka rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup> asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Forsbyn renkitupa ja palanut talousrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

#### Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

#### Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Kellomäen rinteessä, Helsingin syntysijoilla. Tontilla oleva rakennus, Forsbyn renkitupa, on rakennettu 1700-luvulla ja on alueella ainoa Forsbyn tilan ajalta säilynyt rakennus. Pihapiirissä sijainnut puinen talousrakennus paloi 2000-luvun alussa. Lähiympäristön olemassa oleva rakennuskanta muistuttaa kokonsa puolesta 1700-luvulla olleita rakennuksia. Koskelantien pohjoispuolella uusi kerrostalo nuorisotasuntoineen edustaa 2000-luvun rakennuskantaa.

Alue sijoittuu Kellomäen alarinteeseen, joka laskee Vanhankaupunginojan laaksoon. Kallioisen Kellomäen alarinne on jo keskiajalta lähtien muovattua kulttuuriympäristöä. Tällä hetkellä lähiympäristö on päässyt villiintymään melko reheväksi puustoksi ja aluskasvillisuudeksi.

Lahdenväylän sekä Koskelantien ja Viikintien liikenteestä aiheutuu tontille päiväaikana noin 55 dB keskiäänitaso.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Forsbyn renkitupa on tyhjillään ja pahoin rapistunut, koska sille ei ole löytynyt voimassaolevan kaavan osoittamaa julkista käyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan renkituvan ja kortteliin osoitetun uudisrakennuksen asuinkäyttö.

Tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (ALY).



Kaavamerkinnällä halutaan mahdollistaa keskelle puistoaluetta sijoittuvan korttelin monipuolinen käyttö. Palaneen talousrakennuksen paikalle on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle. Uudisrakennus ja renkitupa rajaavat väliinsä suojaosan pihapiirin, rakentuva kokonaisuus perustuu korttelin vanhaan historialliseen asetelmaan. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ulkoarkkitehtuuriltaan, julkisivumateriaaleiltaan, mittakaavaltaan ja hahmoltaan suojellun Forsbyn renkituvan arkkitehtuuriin siten, että rakennukset muodostavat yhdessä luontevan parin.

Korttelialuetta on vähäisessä määrin laajennettu ympäröivälle puistoalueelle. Puistoalueen läpi johtava ajoyhteys Vanhankaupungintielle säilyy ennallaan.

Renkituvan rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> ja palaneen talousrakennuksen paikalle osoitetun uudisrakennuksen 300 k-m<sup>2</sup>.

#### Suojelukohteet

Forsbyn renkitupa on suojeltu merkinnällä sr-2. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

#### Ympäristöhäiriöt

Liikennemelua on arvioitu tilanteessa, jossa on varauduttu Lahdenväylän liikennemäärän merkittävään kasvuun. Tällöin tontin nykyisen rakennuksen ja tulevan uudisrakennusten väliin jäävällä pihalueella päiväajan keskiäänitaso on välillä 55 - 60 dB, mikä ylittää ohjearvotason 55 dB. Rakenteet, joilla piha saataisiin suojattua melulta, soveltuvat huonosti kohteen arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Kaava-alueen lähiympäristössä on kuitenkin laajoja virkistysalueita, joilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

Rakennusten ulkovaipalle on annettu kaavassa äänitasoerovaatimus, jonka täyttämällä varmistetaan ohjearvoihin nähden riittävän alhainen melutaso rakennusten sisällä siten, että ne soveltuvat asuinkäyttöön.



## Nimistö

Forsbyn tilan renkituvassa asui 1800-luvun loppupuolella konstaapeli Spaak, jonka mukaan rakennusta alettiin yleisesti kutsua Spaakin taloksi. Asemakaavan muutoksen nimeksi on kuitenkin valittu rakennuksen varhaisempi kutsumanimi, Forsbyn tilan renkitupa.

## Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Suojellun renkituvan kunnostaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen eheyttävät Kellomäen rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Uudisrakennus täydentää alueen historiallisesti kerrostunutta rakennuskantaa. Yksityinen pihapiiri rajautuu luontevasti omaksi kokonaisuudekseen keskelle julkista puistoa, mikäli rakennukset tulevat asuinkäyttöön. Villiintynyt piha-alue muuttuu hoidetuksi pihapiiriksi.

Korttelialueen vähäinen laajentaminen ei vaikuta puiston käyttöön.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 7.9.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 17.9.–8.10.2012.

## Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, meluun ja maaperän pilaantuneisuuteen sekä rakennuksen suojeluun ja arkeologisten aspektien huomioon ottamiseen.

Ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

## Esitetyt mielipiteet



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjeitse eikä puhelimitse mielipiteitä.

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

#### Tilastotiedot

##### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	1 128	360
Puisto (VP)	62	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 190</b>	<b>360</b>

##### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALY)	1 190	450
<b>Yhteensä</b>	<b>1 190</b>	<b>450</b>

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim



20.11.2012

#### Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Juuso Aaltonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37076  
juuso.aaltonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 kartta, päivätty 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12158 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Valokuvaliite: Forsbyn tilan renkitupa
- 7 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012
- 8 Forsbyn tilan renkituvan asemakaavan muutosehdotus ... - osa päätöshistoriaa

#### Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

#### Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.9.2012

Helsingin kaupunginmuseo on saanut tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta myös asuinkäyttöön sopivaksi. Helsingin kaupunginmuseo on osallinen asemakaavamuutoksen prosessissa ja



lausuu kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.

#### Alueen arkeologia

Kortteli 27930 sijaitsee Vanhan Helsingin (1550 -1640) kaupunkialueella. Alueelle on merkitty nykyisen rakennuksen itäpuolelle rakennus, jossa sijaitti aiemmin talousrakennus. Sen ja muiden syvemmälle menevät maanrakennustyöt vaativat arkeologista valvontaa tai kaivausta.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon arkeologiset näkökohdat, mutta sen voisi muuttaa muotoon: Kaava-alue on muinaismuistoaluetta. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

#### Rakennussuojelu

Tontilla 27930 sijaitseva Spaakin talo on rakennettu arviolta 1700-luvun lopulla Forsbyn tilan renkituvaksi. Nimensä rakennus on saanut siinä 1800-luvun lopulla eläneen konstaapeli Spaakin mukaan. Kellomäen vanhimpiin kuuluva rakennus sijaitsee historiallisesti arvokkaalla paikalla, n. 200 m Helsingin perustamiskivestä. Spaakin talon pihapiirissä on sijainnut myös suurehko piharakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2003.

Alueen asemakaava on vuodelta 2003 ja siinä Spaakin talo on saanut suojelumerkinnän sr-2. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy.

Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on suojelumerkintä (sr-2) Spaakin talon osalta säilynyt ennallaan. Kaavamääräys kuuluu luonnoksessa seuraavasti: Historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Sisätilojen alkuperäiset rakenteet tulee pyrkiä säilyttämään.

Kaupunginmuseo ehdottaa kaavamääräyksen muuttamista seuraavanlaiseksi:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia



arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto.

Pihapiirin uudisrakennuksella on luonnoksessa myönnetty rakennusoikeutta 300 kerrosalaneliömetrin verran. Uudisrakennusta koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava punamullalla maalattua puuta. Uudisrakennuksen kattomateriaalina on oltava huopa, konesaumattu pelti tai keraaminen tiili. Uudisrakennuksen kattokulman on oltava sama kuin vanhassa rakennuksessa. Uudisrakennuksen harjakorkeus saa ulottua enintään 1 m vanhan rakennuksen harjakorkeuden yläpuolelle. Uudisrakennuksen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan ja luonteeltaan tontilla sijaitsevaan vanhaan rakennukseen ja alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin ominaispiirteisiin.

Kaupunginmuseon katsoo, että sanan "luonteeltaan" voisi korvata sanalla "ominaispiirteiltään". Muutoin kaavamääräykset ovat uudisrakennuksen osalta riittävät.

Lisätiedot

Satu Taivaskallio, tutkija, puhelin: 310 79406  
satu.taivaskallio(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.9.2012

HEL 2012-009784 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 7.9.2012 pyytänyt rakennusvirastolta mielipidettä Vanhankaupungin korttelin 27930 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kortteli 27930 sijaitsee osoitteessa Vanhankaupungintie 9. Korttelissa on Vanhankaupungin Forsbyn tilan renkitupa. Asemakaavan muutosluonnokseen kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä julkisen lähipalvelurakennusten korttelialue.

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitusta muutetaan siten, että kortteli osoitetaan myös asuinkäyttöön. Kiinteistövirasto valmistelee renkituvan sekä kortteliin sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusoikeuden myyntiä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.



20.11.2012

Akp/4

---

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
elmeri.ahti(a)hel.fi





20.11.2012

Akp/5

## § 405

### Malmi, Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12170)

Pöydälle 20.11.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Ksv 0643\_1, osoite Tullivuorentie 6, karttaruudut J7/R1 ja J6/R4

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Olavi Veltheim: Tehdään seuraavat muutokset esityslistan liitteenä olevaan kaavaselostukseen:

Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen sivulle 2 muutetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevaan viimeiseen kappaleen lause:

"...ja kaavassa on edellytetty hulevesien hallintasuunnitelman liittämistä alueella haettavaan rakennuslupiin."

muotoon:

"...ja kaavassa on hulevesien hallintaa koskeva määräys sekä ohjeellisia aluevarauksia."

Lisäksi selostukseen lisätään liitteeksi:

Kaavamuuosalueen liittyminen ympäristöön - maisema ja virkistysreitit

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

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

#### Päätösehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38152 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden (muodostuvat uudet korttelit 38230, 38231 ja 38232) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Tullivuorentien eteläpuolelle. Uusi alue sijoittuu Longinojan itä- ja länsipuolelle. Longinojan länsipuoli on kerrostalovaltainen ja itäpuoli pientalovaltainen. Longinojan varteen on muodostettu noin 70 metriä leveä virkistysalue, jonka läpi kulkee useita kevyen liikenteen reittejä. Itäpuoliselle alueelle on syksyllä 2011 rakennettu uusi päiväkotikoti, jonka pihan eteläpuolelle on kaavassa varattu pienehkö pallokenttä ja lähiliikuntapaikka. Alueen koko on 10,1 ha ja uutta asuinkerrosalaa alueelle on osoitettu noin 25 800 k-m<sup>2</sup>, josta pientalojen osuus on 13 400 k-m<sup>2</sup> ja kerrostalojen osuus 12 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi päiväkotitontille on osoitettu kerrosalaa 1 600 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 600–700.

**Esittelijä**

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Malmilla Tullivuorentien eteläpuolella.

Lähtökohdat

**Kaavoitustilanne**

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Longinojan itäpuolinen alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta. Longinojan länsipuolinen alue on virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että Longinojan itäpuolelle on suunniteltu



pientalovaltaista asumista ja Longinojan länsipuolelle nykyisiin kortteleihin liittyvää kerrostalovaltaista asumista. Longinojan varteen sen molemmin puolin on jätetty yhteensä noin 70 metriä leveä virkistysalue.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1964 ja 2001. Kaavojen mukaan Longinojanpuisto on merkitty puistoalueeksi (VP) ja Sepänmäenpuisto lähivirkistysalueeksi (VL). Longinojan purouoma on merkitty suojavyöhykemerkinnällä (s). Suunnittelualan pohjoisosassa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 38152/1 (YO). Tämän tontin eteläpuolelle on merkitty palstaviljelyalue, jota ei ole toteutettu.

### Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualan maa-alueen.

### Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue kuuluu Longinojan purolaakson laajaan viheralueeseen. Alueen kohdalla viheralue on nimetty asemakaavassa itäosaltaan Sepänmäenpuistoksi ja länsiosaltaan Longinojanpuistoksi. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu yleisten rakennusten tontti 38152/1.

Kaavamuutosalueen rajana pohjoisessa ja idässä on Tullivuorentie. Alueen pohjoispuolella on ns. sunnuntaipalstojen erillispientalorakentamista ja Longinojan vartta seuraava, pohjoiseen jatkuva viheraluevyöhyke. Lännessä rajana on Vanhanradanraitin kevyen liikenteen väylä ja sen toisella puolella olevat nykyiset Kellaritien pientaloalueen asuinkorttelit. Alueen koko on noin 10,1 ha.

Tontille 38152/1 on vuosien 2010–2011 aikana rakennettu lasten päiväkotit Poutapilvi. Päiväkotirakennus sijaitsee kallioisen mäenharjanteen päällä ja sen piha-alueet päiväkotirakennuksen etelä- ja luoteispuolella. Päiväkodin pysäköinti ja huoltopiha on rakennuksen länsipuolella.

Suunnittelualueella ei ole päiväkodin lisäksi muita rakennuksia tai rakennelmia sen pohjoisosassa sijaitsevaa pääosin maanlaista pumppaamoaluetta lukuun ottamatta.

Suunnittelualueella kulkee useita ulkoilureittejä. Alueen läpi kulkevat reitit, puroa seuraava Longinojanraitti ja metsän reunassa kulkeva Sepänmäenraitti, ovat osa seudullista pääulkoilureitistöä. Longinojanraitti jatkuu pohjoisessa Tapanilaan, Tapulinkaupunkiin ja edelleen Suutarilaan Keravanjoen varrelle. Etelässä yhteys johtaa Pukinmäen ja Pihlajamäen välistä Vantaanjoen varren virkistysalueille.



## Palvelut

Päiväkoti Poutapilvi toimii kaavamuutosalueella. Suunnittelualueen eteläpuolella Longinojanpuiston yhteydessä alueen eteläpuolella sijaitsevat Hietakummun ala-asteen koulu sekä leikkipuisto Filpus. Ala-Malmin liikuntapuisto ja siihen liittyvä koirapuisto ovat välittömästi suunnittelualueen lounaispuolella.

Suunnittelualueelta on vain noin kilometri Malmin aluekeskukseen ja juna-asemalle, joiden yhteydessä sijaitsevat alueen kaupalliset palvelut sekä uimahalli ja Malmitalo (mm. kirjasto). Tämä tarkoittaa ainoastaan noin 10 minuutin kävelymatkaa tai muutaman minuutin polkupyöräilyä. Lisäksi Malmille kulkee Tullivuorentietä kaksi bussilinjaa.

## Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Longinojan laaja niittyalue kokonaisuudessaan on linnustollisesti arvokasta aluetta (arvoluokka II). Alue on monipuolinen avomaakohde, johon liittyy rehevä, pensaikkoinen Longinojan ojanvarsi. Longinoja on kalastollisesti arvokas taimenpuro, ekologinen käytävä, puroeliöiden elinympäristö sekä leviämis- ja liikkumisväylä. Longinojan ekologista tilaa on parannettu viime vuosina kunnostustoimin. Ympäröivien alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että puron varrella säilyy varjostavaa kasvillisuutta eikä uoman varren rakentamisella saa aiheuttaa haittaa taimenkannalle. Uoman ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta uomassa pyritään hillitsemään ojaan päätyvien hulevesien hidastamisen avulla.

Historiallisista jäänteistä suunnittelualueella on nähtävissä päiväkodin tontin eteläosassa ensimmäisen maailmansodan muinaismuistolailta rauhoitetun linnoituslaitteen osa (betoninen konekivääriasema).

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaavamuutosalueella on useita alueen rakentamiseen vaikuttavia maanalaisia putkia. Näitä ovat Malmin lentokentän suunnasta tulevat 800 mm:n jätevesi- ja sadevesiviemäriputket sekä alueella oleva pääosin maanalainen jätevesipumppaamo. Suunnittelualueen kohdalla putket kulkevat n. 4,5–5 metrin syvyydessä. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä näiden putkien tai pumppaamon siirtoa.

## Maaperä

Suunnittelualue on savipehmeikköä lukuun ottamatta tontin 38152/1 mäenharjannetta. Suunnittelualueetta koskien on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys.

## Ympäristöhäiriöt



Malmin lentokentän LAeq 55 dB lentomelualue ulottuu koillisessa suunnittelualueen rajalle.

Tullivuorentien liikennemäärä on nykyisin noin 4 000 ajon/vrk. Raskaasta katuliikenteestä kohdistuu Tullivuorentien lähiympäristöön värähtelyä, joka maaperästä mitattuna ylittää paikoin suositellut värähtelyn tavoitearvot uusien alueiden suunnittelussa.

## Asemakaavan muutoksen sisältö

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Tullivuorentien eteläpuolelle tiivis, mutta ympäristön pientaloalueiden mittakaavaan sopiva uusi asuinalue. Tavoitteena alueella on monipuolinen asuntovalikoima, jossa perheasuntojen osuus on suuri. Tätä tavoitetta tukee alueen keskelle syksyllä 2011 valmistunut lasten päiväkotipiha Poutapilvi.

Teemana alueen asuntorakentamisessa on ekologisuus sekä energiatehokkuus, jota myös päiväkodin suunnittelussa on jo toteutettu. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen uusi asuinalue, jossa toteutetaan innovatiivisia, mutta kustannustehokkaita kortteli-, talotyypin- ja asuntoratkaisuja.

Tavoitteena on viheralueiden säilyminen yhtenäisinä kokonaisuuksina sekä jalankulku- ja pyöräilyverkoston säilyminen ja kehittäminen. Longinoja otetaan huomioon tärkeänä ekologisena käytävänä ja luonnonläheisenä virkistysalueena. Tavoitteena on kulttuurimaiseman säilyttäminen avoimena ja linnuston kannalta tärkeän peltoviljely- ja niittymaiseman säilyminen.

Tavoitteena on minimoida rakentamisesta aiheutuvan hulevesien virtaamien kasvun vaikutuksia Longinojan hydrologiseen tasapainoon ja hidastaa ja viivyttaa jo olemassa olevia alueelle johdettuja hulevesivirtaamia.

## Asuinkorttelit (A, AK, AP, AR, AH)

Longinojan molemmin puolin on sijoitettu monimuotoista asuinrakentamista: kerrostaloja (AK), rivitaloja (AR), pientaloja (AP) sekä pienkerrostaloja (A) mahdollistavia ratkaisuja. Tällä on pyritty monipuoliseen asuntojakaumaan sekä sopivaan tontti- ja rakennushankekokoon. Tavoitteena Longinojan molemmilla puolilla on toimivat korttelikokonaisuudet, jotka liittyvät välittömästi olemassa olevaan lähiympäristöön ja viheralueisiin.

Kaikilla asuinkorttelialueilla on rakentamisessa sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan



energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. Erityisesti Longinojan itäpuolella itä-länsisuuntaisten rakennusten harjakattojen etelälappeet tarjoavat mahdollisuuksia aurinkokeräimien tai -paneelien sijoittamiseen.

Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennusten kattovesiä ei tule johtaa suoraan hulevesiviemäriin.

#### Longinojan länsipuoli

Longinojan länsipuolelle on suunniteltu laaja pihapiiri, jota ympäröivät neljäkerroksiset kerrostalot; "kaupunkivillat". Kerrosalaa on kerrostaloissa yhteensä 8 400 k-m<sup>2</sup> ja rivitalossa 1 190 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi yhteisiä sauna- ja kerhotiloja voidaan rakentaa kolmen kerrostalon kattokerrokseen (5. kerros). Vanhanradanraitin puolella pihapiiriä rajaa kaksikerroksinen kaareva rivitalo. Eri puolilta korttelia avautuu näkymiä ja kulkuyhteyksiä viheralueille. Korttelin sisään jäävä piha-alue on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi (AH).

Rakentamisen tehokkuutta määrittää osaltaan autopaikkojen toteuttaminen maantasossa, joka on koillisella savimaa-alueella kustannustaloudellisesti mielekkäin ratkaisu. Autopaikkojen tarve on suunnittelualueella mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän laskentaohjeen mukaan. Autopaikat on sijoitettu Teerisuontien varteen sekä Vanhanradanraitin suuntaisesti. Paikoitusalueet tulee rajata istutuksin ja jakaa enintään 12 auton ryhmiin.

Asemakaavassa on otettu huomioon jalankulkuyhteys Niinimäentieltä Tullivuorentielle, joka on osoitettu rasitteena uuden rivitalon läpi ja asuinkorttelin halki. Samoin uusi poikittainen kulkuyhteys Longinojan yli sillalla uoman itäpuolelle ja päiväkodin suuntaan on merkitty kaavakarttaan.

#### Longinojan itäpuoli

Rakentaminen Longinojan itäpuolisella alueella on pääosin yhtiömuotoista pientalorakentamista. Uuden asuntokadun, Pilvenpyörteentien, eteläpuolella varataan mahdollisuus toteuttaa pienkerrostalo-/kerrospientalotyyppejä ratkaisuja, jotka monipuolistavat alueen asuntotarjontaa (A-korttelialueet). Tullivuorentietä lähinnä, katulenkkin molemmissa päissä on nelikerroksisia kerrostaloja. Kerrostalorakentamisella on parannettu maankäytön tehokkuutta ja asuntovalikoimaa. A- ja AK-korttelialueilla saa maantasokerrokseen rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja.



Pientalokorttelien rakennukset muodostavat keskelle pieniä pihapiirejä. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne avautuisivat pihoineen edullisiin ilmansuuntiin etelään ja länteen. Pihapiirit liittyvät Pilvenpyörteentiehen pihakatumaisilla väylillä, joilta avautuu näkymiä purolaakson avoimille niityille ja pelloille sekä Sepänmäen metsärinteeseen. Raittien varressa on pientalojen kattamattomia autopaikkoja. Pihapiirien halki kulkevaa hulevesiviemäriverausta on hyödynnetty asuntojen autopaikkojen sijoittelussa. Pihapiirien läpi kulkee useita kulkureittejä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntojen yksityispihat saa aidata pensasaidalla. Kullekin korttelille erillispientaloja lukuun ottamatta on varattu yhteinen leikkipaikka. Avoimesta maisemasta aiheutuva tuulisuus otetaan huomioon ja pihojen pienilmastoa parannetaan istuttamalla reunavyöhykkeelle kasvillisuutta, pensaita ja matalakasvuisia puita.

Pilvenpyörteentien sijaintia määrittelee säilytettävä jätevesiviemäriin ja sekä pumppaamorakennus. Suunnitteluprosessin aikana todettiin, että näiden siirtäminen ei ole kustannustehokas ratkaisu. Asuntorakentaminen on pyritty viemäriinjan huoltovaraukset huomioon ottaen sijoittamaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti Pilvenpyörteentien varteen. Longinojan itäpuolelta on jatkossa suora kulkuyhteys uuden sillan kautta Malmin aseman suuntaan. Päiväkodin piha-alueen ja Pilvenpyörteentien väliin jäävä kapea rakennuspaikka on osoitettu kaupunkimaisille, kytkettäville erillispientaloille ja paritaloille.

#### Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten korttelialueelle on rakennettu kaupunginhallituksen poikkeamispäätöksellä lasten päiväkotitontti Poutapilvi vuosien 2010–2011 aikana. Päiväkodin suunnittelussa on otettu huomioon tuleva asuinrakentaminen päiväkodin ympärillä. Päiväkodissa on 5 lapsiryhmää ja sen toiminta on käynnistynyt syksyllä 2011. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 1 600 k-m<sup>2</sup>. Päiväkodin pysäköinti on tontin länsipuolella. Päiväkotitontin etelälaitaan on merkitty pieni pelikenttä, joka iltaisin palvelisi myös alueen asukkaita.

#### Puisto (VP) ja lähivirkistysalue (VL)

Longinojanpuiston ja Sepänmäenpuiston ominaispiirteet, kulttuurimaisemalle tyypillinen avoin niitty- ja peltomaisema, puronvarren luonnonläheinen vehreys ja Sepänmäen metsäinen silhuetti, säilyvät. Rakennetuille alueille muodostetaan uusi reunavyöhyke pensailta ja puilla. Kaavamerkinnot viheralueiden osalta eivät muutu; puistomaisempi Longinojanpuisto on kaavassa merkitty puistoalueeksi (VP) ja avoin niittymäinen Sepänmäenpuisto lähivirkistysalueeksi (VL).



Longinojan varrella säilytetään purouomaa varjostavaa puustoa ja kasvillisuutta. Mahdollinen purouoman muotoilu tulee tehdä luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin. Uusi korttelialueita yhdistävä kevyen liikenteen reitti ylittää Longinojan uoman sillalla, joka ei muuta purouoman olosuhteita.

#### Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Longinojan länsipuolella on suuri yhtenäinen autopaikkojen korttelialue 38230/1, joka palvelee sekä kerros- että rivitalotontteja. Alueelle voidaan sijoittaa noin 104 autopaikkaa. Longinojan itäpuolella on kaksi autopaikkojen korttelialuetta 38231/2 ja 38152/4, joille voidaan sijoittaa rivitalotontin 38231/3 tarvitsemat 19 autopaikkaa.

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Pääosin maanalaiselle pumppaamolle on merkitty tontti kortteliin 38231. Pumppaamon ympärille on mahdollista rakentaa maanpäällinen suojarakennus tai aitaus. Pumppaamo voidaan huoltaa kadun puolelta.

#### Liikenne

Tullivuorentien nykyinen liikennemäärä on noin 4000 ajoneuvoa/vrk. Tullivuorentietä kulkee useampia bussilinjoja. Kaavamuuokseen liittyvässä liikennesuunnitelmassa on kiinnitetty huomiota erityisesti kevyen liikenteen pääreittien ja Tullivuorentien risteämiin, koska Tullivuorentien suorilla katuosuuksilla ajoneuvoliikenteen nopeudet kasvavat herkästi. Risteyskohdat esitetään toteutettaviksi esim. liikennettä hidastavien saarekejärjestelyjen avulla.

Tullivuorentien itäpuolelle muodostuu uusi rengasmaisen katuyhteys, Pilvenpyörteentie. Katu on kaavassa merkitty hidaskaduksi ja se suunnitellaan siten, että ajonopeudet pysyvät luontevasti alhaisina.

Kevyen liikenteen reittiverkostoa parannetaan keskeisesti sijoittuvalla uudella poikittaisella kevyen liikenteen yhteydellä, joka ylittää Longinojan sillalla ja suuntautuu Longinojan länsipuolella nykyistä suoremmin kohti Malmin asemaa. Alueella olevat seudullisesti tärkeät ulkoilureitit, Longinojanraitti ja Tullivuorenraitti, säilyvät. Lisäksi viheralueille rakennetaan täydentäviä puistoreittejä, jotka parantavat viher- ja lähivirkistysalueiden sekä Longinojan varren saavutettavuutta.

#### Palvelut

Julkisten palvelujen osalta suunnittelualueelle ei ole sijoittumassa muita julkisia palveluja kuin lasten päiväkoti. Asuinkerrostalojen pohjakerrokseen on mahdollista sijoittaa liiketiloja.

#### Luonnonympäristö





Uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin Longinojanlaakson pelto- ja niittyalueille. Longinojanpuiston ja Sepänmäenpuiston viheralueiden pinta-ala pienenee yhteensä noin 5,3 hehtaarilla noin 44,7 hehtaariin.

#### Suojelukohteet

Longinojan purouoman varteen on merkitty noin 10 metriä leveä vesialueeseen liittyvä kosteikkokasvillisuuden suojavyöhyke (s). Viheralueilla säilyy alueen linnustolle tärkeitä avoimia pelto- ja niittyalueita. Päiväkodin pihassa olevan I maailmansodan aikaisen linnoituslaitteen osa on merkitty kaavaan sm-merkinnällä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon verkoston lisärakentamisella. Korttelin 38230 ja tontin 38231/1 rakentaminen edellyttää alueella olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualue on heikosti rakennettavaa savipehmeikköä lukuun ottamatta tontin 38152/1 mäenharjannetta. Pehmeikköalueiden rakentaminen edellyttää esirakentamista (syvästabilointi). Asemakaavaehdotuksessa on asuinkorttelialueilla kellarien rakentaminen kielletty.

#### Longinojan vedenkorkeuden vaihtelu

Longinojan vedenkorkeuden vaihtelujen selvittämiseksi on teetetty mallinnus, jossa selvitettiin Longinojan uoman kapasiteetti ja määritettiin rankkasateiden (toistuvuus 1/50 a) aiheuttama vedenpinnan nousu uomassa. Saadut mallinnustulokset osoittavat, että vedenpinta nousee enimmillään n. 1 m uomaa reunustavan nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Kyseisen virtaamatilanteen aiheuttaa kerran 50 vuodessa toistuva 3 tuntia kestävä sade. Mallinnuksen tulokset on otettu huomioon alueen rakennettavuustarkasteluissa.

#### Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualueella pyritään soveltamaan olosuhteiden sallimaa parasta mahdollista Helsingin hulevesistrategian mukaista hulevesien hallintatapaa. Alueelle on syksyllä 2012 laadittu hulevesien hallintasuunnitelma.

#### Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttamaa meluhäiriötä on arvioitu nykyisen liikennemäärän perustella. Nykyinen liikennemäärä Tullivuorentiellä on



noin 4 000 ajon/vrk. Liikennemäärän ei arvioida kasvavan niin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta suunnittelualueen melutilanteeseen. Malmin lentokentän läheisyys on otettu huomioon päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa.

Suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvaa liikennetärintää arvioitiin alueen maaperästä tehtyjen mittauksen avulla. Kaavassa on annettu tärintän torjuntatarpeen takia määräys, jonka mukaan vyöhykkeellä, joka ulottuu 60 metrin päähän Tullivuorentien ajoradan reunasta, tulee esirakentamisessa ja rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon liikennetärintän torjuntatarve. Tärintähaitan torjuminen on suositeltavaa tehdä mahdollisimman kattavasti jo esirakentamisen yhteydessä.

#### Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 7.3.2012 esittää alueelle tulevan uuden kadun nimeksi Pilvenpyörteentie (Virvelvindsvägen). Nimistötoimikunnan esittämän nimen perustelu on ympäröivän alueen meteorologiset kadun nimet. Nimistötoimikunta on 5.4.2006 kokouksessaan esittänyt, että Longinojanpuiston ja Longinojanraitin ruotsinkieliset nimet muutetaan seuraavasti: Longinojanpuisto - Stichelbackaparken (nyk. Longinojaparken) ja Longinojanraitti - Stichelbackastråket (nyk. Longinojastråket). Ruotsinkieliset nimet on muutettu kaava-alueen osalta.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Longinojan itäpuoliset uudet asuinkorttelit täydentävät ns. sunnuntaipalstojen pientaloalueen rakennettua ympäristöä sekä tuovat elävyyttä ja vaihtelevuutta alueen asuntokantaan. Uusia asuntotyyppisiä alueelle tulee useita erillispientaloista kerrostaloihin. Tullivuorentien varren kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi. Longinojan länsipuolinen alue jatkaa Teerisuontien eteläpuolen kerrostalovaltaista rakentamista ja on osaltaan jatkoa Ormuspellon uudelle asuinalueelle.

Koko alueen täydennysrakentaminen vahvistaa Malmin alueen väestöpohjaa ja edellytykset nykyisten palvelujen ylläpitämiseksi paranevat. Viher- ja virkistysalueet vähenevät määrällisesti jonkin verran, mutta tärkeät viheryhteydet sekä puistokokonaisuudet säilyvät.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakentaminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Teerisuontiellä ja Tullivuorentiellä. Asuinkerrosneliömäärän lisäykseen ja päiväkodin saattoliikenteeseen perustuen liikennemäärän kasvu on arviolta noin 700–1000 ajon./vrk. Muutos ei ole merkittävä nykyisellään noin 4000 ajon./vrk liikennemäärän käsittävällä kokoojakadulla.



Asemakaavan toteuttaminen lisää olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Toteuttaminen aiheuttaa lisäksi johtosiirtoja Longinojan länsipuolella sekä tontilla 38231/1. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää täysimääräistä tai osittaista hulevesistrategian mukaisen hulevesien hallintasuunnitelman noudattamista ja hulevesiviemäriverkoston rakentamista.

#### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistyskäyttöön

Uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin nykyisille pelto- ja niittyalueille, joiden pinta-ala pienenee noin 5,3 ha. Longinojanlaakson viheralueiden pinta-ala on kuitenkin edelleen noin 44,7 ha.

Peltoalueiden väheneminen jonkin verran pienentää myös linnustollisesti arvokasta avomaa-aluetta. Avomaa-aluetta säilyy kuitenkin Longinojan laaksossa merkittävästi ja myös uusi rivitaloalue pihoineen tarjoaa uusia pesimäpaikkoja alueen linnustolle.

Rehevä Longinojan ojanvarsi säilyy kokonaisuudessaan nykyisen kaltaisena ja puroalueen ekosysteemiä ei vahingoiteta. Maisemakuva muuttuu. Uusi rakennettu alue rajataan Longinojan itäpuolella korttelialueet avoimesta peltomaisemasta vihreällä reunavyöhykkeellä. Longinojan ja Tullivuorenraitin suuntaisia pitkiä näkymiä ulkoilureiteiltä ja Tullivuorentieltä on pyritty säilyttämään.

Alueella säilyvät erittäin hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaavan yhteydessä syntyy myös uusia ulkoilureittejä Longinojan itäpuolelle sekä uusi itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen yhteys uuden kävelysillan välityksellä Longinojanpuistosta Malmin lentokentän ulkoilureittien suuntaan.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäkökohtia seuraavasti:

Esirakentaminen	4 200 000 €
Vesihuollon johtosiirrot	600 000 €
Katurakentaminen	1 500 000 €
Vesihuolto	120 000 €
Kaukolämpö	350 000 €
Sähköverkko	200 000 €
Puisto siltoineen	300 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>7 270 000 €</b>



Kustannuksiin on sisällytetty hulevesiviemärien rakentaminen katualueille. Mikäli hulevesien hallintajärjestelmä toteutetaan koko alueen osalta erillisin kortteli- ja puistoalueille rakennettavin huleveden hallintarakentein aiheutuu tästä lisäkustannuksia n. 700 000 euroa.

Alueen esirakentamiskustannusten vaikutukset ovat n.165 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontinvuokrauksen tuloiksi kaupungille on arvioitu noin 500–550 euroa/k-m<sup>2</sup>.

## Toteutus

Alueen toteuttaminen edellyttää alueellista esirakentamista. Lisäksi alueen katusuunnitelmat tulee laatia ennen rakentamisen ryhtymistä. Alueen toteutuksessa tehdään yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 16.2.2006). Suunnittelualue käsitti tässä vaiheessa vain Longinojan itäpuolisen alueen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 16.2.2010. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2010–2011 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.10.2010.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Malmitalon kirjastossa 7.5.–25.5.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 10.5.2012.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, geoteknisen osaston ja tilakeskuksen, sosiaaliviraston sekä Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mm. viheralueiden ja katujen suunnitteluratkaisujen tarkennuksiin, suojelukohteiden huomioon ottamiseen ja teknisen huollon verkostojen siirto- ja



rakentamistoimenpiteisiin. Kannanotot on otettu huomioon ja suunnitelmia on tarkennettu näiltä osin.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 26 mielipidettä, joista 14 koski vuoden 2006 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 5 vuonna 2010 tarkennettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 7 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (26 kpl) on liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat mm. seuraaviin asioihin:

- kerrostalorakentamisen sijoittaminen nykyisen pientaloalueen eteläpuolelle.
- ajonopeudet ja liikenneturvallisuus Tullivuorentiellä.
- Malmin lentokentän ja ajoneuvoliikenteen meluhaitat.
- esirakentamisen tai mahdollisten pohjaveden pinnan muutosten vaikutus ympäröivän alueen olosuhteisiin.
- Longinojanpuiston virkistyskäytön heikentyminen virkistysalueen pinta-alan pienentyessä.
- alueen viheryhteyksien säilyminen, Sepänmäen metsäisen rinteiden säilyminen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajonopeuksia voidaan Tullivuorentiellä hidastaa ja uudisrakentaminen toteuttaa terveellisesti ja turvallisesti huonontamatta naapureiden olosuhteita. Tärkeät viheryhteydet ja virkistysreitit säilyvät ja niitä pyritään edelleen monipuolistamaan. Nykyisen pientaloalueen eteläpuolelle sijoittuva asuinalue on suunniteltu pääosin pientalovaltaiseksi.

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

#### Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus

Pinta-ala Kerrosala  
m<sup>2</sup> k-m<sup>2</sup>



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)	9 482	7 112
Puisto (VP)	38 138	1 688
Lähivirkistysalue (VL)	44 706	0
Katu	9 153	0
Yhteensä	101 479	8 800

#### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinrakennusten korttelialue (A)	6 677	3 100
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	11 129	12 400
Asuinpienalojen korttelialue (AP)	17 547	7 570
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR)	4 701	2 730
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	3 567	0
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	7 699	1 600
Puisto (VP)	23 147	0
Lähivirkistysalue (VL)	6 762	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	4 510	0
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten korttelialue (ET)	89	0
Katu	15 651	0
Yhteensä	101 479	27 400

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

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



20.11.2012

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää  
kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi  
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi  
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252  
mikko.stenius(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kartta, päivätty 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012 ja keskustelutilaisuuksien muistiot 27.2.2006, 4.10.2010 ja 10.5.2012
- 7 Mielipidekirjeen lähettäneet - luettelo
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Malmi, Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotus...-osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Tullivuorentien eteläpuoli - Rakennettavuusselvitys, revisio A, kiinteistövirasto, geotekninen osasto 8.9.2011

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6

**Päätöshistoria**

Rakennusvirasto 28.5.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03



## Yleistä

Asemakaavan muutosluonnos koskee Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelia 38152 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksessa muodostuvat uudet korttelit 38230, 38231 ja 38232.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Tullivuorentien eteläpuolelle tiivis, alueen mittakaavan sopiva, uusi asuinalue, jonka teemana on monimuotoinen, ekologinen, energia- ja kustannustehokas asuntorakentaminen. Kaavamuutosalueen itäpuoliselle alueelle on syksyllä 2011 rakennettu uusi päiväkotikoti. Longinojan laakson viheralue ja jalankulku- ja pyöräilyreitit pyritään säilyttämään ja täydentämään sekä Longinoja huomioimaan tärkeänä kaupunkipurona täydennysrakentamisesta huolimatta. Tullivuorentien itäpuolelle muodostuu uusi katuyhteys, Pilvenpyörteentie, joka on merkitty hidaskaduksi.

Maakuntakaavassa Longinojan laaksoon on merkitty viheryhteystarve. Asemakaavan muutosalueella on Longinojanlaakson ja itään lähtevän viheryhteystarpeen risteyskohta. Yleiskaavassa Longinojan itäpuolelle on osoitettu kerrostalovaltainen alue ja Longinojan länsipuoli on merkitty virkistysalueeksi. Yleiskaavan 2002 liitekartan mukaan laakson alue on arvokas kartanoon tai tilakeskukseen liittyvä maisema-alue. Longinojan laakso on lisäksi syksyllä 2007 tehdyn, aluesuunnitelman laadinnan yhteydessä tehdyn asukaskyselyn tulosten perusteella Ala-Malmin asukkaiden merkittävin ulkoilualue, joka tarjoaa hienoja näkymiä, hiljaisuutta ja rauhaa. Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos poikkeaa yleiskaavasta siten, että Longinojan itäpuolelle on suunniteltu pientalovaltaista asumista kerrostalovaltaisen sijaan ja Longinojan länsipuolelle kerrostalovaltaista asumista yleiskaavan virkistysalueelle.

## Longinojanlaakson maisema

Täydennysrakentamista esitetään avoimeen niitty- ja peltomaisemaan, alavaan Longinojan purolaaksoon, jolla on maisema-, virkistys- ja luontoarvoja. Täydennysrakentamisen vaikutuksia viheralueille ja maisemaan on arvioitava huolellisesti. Kaavaluonnoksessa Longinojan varteen esitetyt nelikerroksiset kerrostalot katkaisevat laaksomaiseman. Täydennysrakentaminen kuroo viheryhteyttä kapeammaksi sekä näköyhteyttä umpeen Tullivuorentien pohjoispuolelle jatkuvalla viheralueella. Korkea rakentaminen on maiseman ja viheryhteyden kannalta parempi keskittää Tullivuorentien varteen, jossa on jo ennestään kerrostalorakentamista ja jättää laakson reunasta korttelin 38230 tontit 5 ja 6 viheralueeksi.





Longinojalla, laakson niitty- ja peltoalueella sekä puron varren luonnonläheisellä kasvillisuudella on suuri merkitys maisemakuvan, virkistykseen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta. Longinojan oma lähiympäristöineen on merkittävä ekologisena käytävänä, ja uoman välitön lähiympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena ja varjostavana, jotta puron taimenkannalle ei aiheuteta haittaa. Longinojan uoman korostaminen maisemallisena elementtinä vaatii ympärilleen avointa tilaa. Longinojan laaja niittyalue kokonaisuudessaan on linnustollisesti arvokasta aluetta. Purolaakson kuroutuminen Tullivuorentien tuntumassa vain noin 70 metriä kapeaksi vihernauhaksi heikentää maisema- ja luontoarvoja.

Avoin kulttuurimaisema rajautuu luontevimmin kasvillisuudeltaan monikerroksiseen reunavyöhykkeeseen. Sepänmäenpuiston puoleinen, uusi asuinalue tekee Longinojan laaksomaisemaan rakennetun reunan ja rakennukset tunkeutuvat luonnottomana kulmana avoimeen peltomaisemaan. Sepänmäenpuiston tonttien eteläreunaan on merkitty kaavaluonnoksessa istutettavaa kasvillisuutta. Puuvartisten kasvien vyöhyke pehmentää tonttien ja rakennusten rajautumista avoimeen laaksomaisemaan. Jotta istutusvyöhyke tekee toivottavan vaikutuksen, on sille varattava riittävästi tilaa tonteilla. Istutusvyöhykkeitä tulee olla yhtenäisyyden vuoksi myös Longinojan varren tonteilla, molemmin puolin Longinojaa. Asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa tulee tutkia asuinalueen rajaamista uudelleen esitettyä loivemmin ja pehmeämmin, jolloin yhdessä tonttien istutusten kanssa uudesta reunasta saataisiin luonnollisempi ja laakson avoin kulttuurimaisema jatkuisi selkeämmin myös visuaalisesti.

Visuaalinen yhteys avoimeen kulttuurimaisemaan katkeaa Tullivuorentieltä myös uuden asuinalueen itäreunassa, mikäli rakentaminen ulotetaan Sepänmäenpuiston metsäiseen mäkeen saakka.

#### Hulevedet

Longinojaan kohdistuvaa ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta tulee hillitä. Puroon päätyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan hidastaa, viivyttää ja hulevesien laatua parantaa ennen Longinojaan johtamista. Hulevesien käsittely vaatii tilaa. Longinojaan laskevien hulevesiviemäreiden vesien mahdollinen viivyttäminen ja laadun parantaminen ja eroosion estäminen on hankalaa asemakaavaluonnoksen esittämässä tilassa. Myös tonttien mitoituksessa on huomioitava mahdollisten hulevesien käsittelyyn varattavien alueiden riittävä tilavaraus sekä hulevesijärjestelmien riittävä etäisyys rakennuksista.

#### Katualueet ja pysäköinti



Pilvenpyörteentien rakentamista tonttikaduksi hidastetien sijaan tulisi tutkia, koska lähialueen muutkin kadut ovat tonttikatuja. Pilvenpyörteentien toteuttaminen hidaskatuna lisää rakentamis- ja ylläpitokustannuksia ja hankaloittaa ylläpitoa. Pilvenpyörteentien katualue, sen reunasta alkava pysäköintitontti (LPA) ja pysäköintitontin reunassa kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin osa (pp/t) muodostavat sekavan kokonaisuuden ylläpidon näkökulmasta. Hajanaiset, tontista erillään olevat LPA-alueet tulee keskittää tonttien yhteyteen ja Pilvenpyörteentien kevyen liikenteen yhteyden tulee olla koko matkallaan katualueella. Pilvenpyörteentien puurivin tulee olla ohjeellinen.

Ajoyhteydet kahdelle tontille on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan kautta. Tällaisia ratkaisuja tulee välttää.

#### Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavan muutosalueelle on merkitty runsaasti reittejä jalankululle ja pyöräilylle. Alueen läpi kulkevat tärkeät pääreitit: Longinojaa seuraileva Longinojanraitti, lentokentän suuntaan Tullivuorenraitti ja pohjoiseen Vanhanradanraitti. Uutena yhteytenä esitetään Pilvenpyörteentieltä Longinojan ylittävää reittiä yhteyttä Malmin keskuksen suuntaan. Longinojanraitin linjausta esitetään muutettavaksi Tullivuorentien läheisyydessä lännemmäksi nykyisestä. Linjauksen muuttaminen pirstoo viheraluetta ja Tullivuorentielle tulisi lähekkäin 2 raittiliittymää etelästä. Linjausmuutoksen johdosta jouduttaisiin siirtämään myös Tullivuorentien pohjoispuoleista käytävää. Niinimäentien päästä lähtevän raitin ja Longinojanraitin yhtymäkohtaa Tullivuorentielle on tarpeen tarkistaa, jotta kevyen liikenteen kulkusta saadaan sujuva ja turvallinen Tullivuorentien ylityskohtineen.

Sepänmäenpuiston puoleisen asuinalueen reunaa kiertämään on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen ulkoilutieveraus, jonka tarpeellisuutta ja sijoittumista tulee harkita. Tontteja sivuava raitti on kyseenalainen, sillä asukkaat yleensä kokevat aivan tontin reunaan kiinni tulevat käytävät häiritseviksi. Raitti ei jatku etelässä voimassa olevan asemakaavaan merkityn raitin kanssa yhtenevästi.

Korttelialueille on merkitty useita yleisiä ja korttelin sisäisiä raitteja, joiden tarpeellisuutta merkitä niitä asemakaavaan tulee vielä harkita. Esimerkiksi yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) 38230 läpi risteävät käytävät rikkovat pihan yhtenäisyyttä ja rauhaa. Korttelin 38230 tontille 3 on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko raittia varten. Kulkuaukko rakennuksessa on ongelmallinen erityisesti raitin ylläpidon kannalta.

#### Kaavamerkinnot

**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  
**Alvno**



Longinojan varren viheralue on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen merkinnällä puisto (VP). Longinojan varren viheralueet on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena niittyjen, peltojen ja purolaakson tiheikköjen mosaiikkina, joten sen kaavamerkinnän tulee jatkossa olla lähivirkistysalue (VL).

Yhteiskäyttöisten korttelialueiden (AH), niin sanottujen yhteispihojen, toimivuus on epävarmaa. Esimerkiksi Tapulikaupungissa on korttelien yhteiseen käyttöön varattuja alueita, joita ei kuitenkaan ole koskaan toteutettu. Yhteispihan rakentamis- ja hoitovastuista erikseen sopimiselta vältyttäisiin, mikäli tonteille osoitettaisiin selkeästi omat piha-alueet.

Lisätiedot

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518  
virpi.vertainen(a)hel.fi  
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.5.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

38. kaupunginosan (Malmin) Tullivuorentien eteläpuolelle niitty- ja peltoalueille aiotaan rakentaa nykyisen päiväkotit Poutapilven etelä- ja länsipuolelle pientalovaltainen asuinalue. Asemakaava-alueen länsiosassa olevan Longinojan länsipuolelle on suunnitteilla kerrostalovaltaisempi asuinalue.

Päiväkotit Poutapilven, aiemman Hietakummun sivukoulun, alueella (tontti 38152/1) kallioisella mäellä sijaitsevat ennen päiväkodin rakentamista muinaismuistolain suojaamat 1. maailmansodan aikaiset tuhoutuneiksi oletetut linnoitteet. Päiväkodin maanrakennustöiden aikana vuonna 2010 purettujen koulun rakennusten ja niiden väliin jääneen pihan kohdilta maamassojen ja jätteiden alta dokumentoitiin hyvin säilyneet tukikohta IX, asema 7:n kallioon louhitut ja betonoidut asemat. Kaupunginmuseon suorittaman dokumentoinnin (Markku Heikkinen/Helsingin kaupunginmuseo: Helsinki, Ala-Malmi, Sepänmäki, Tullivuorentie 6, tukikohta IX:7. Ensimmäisen maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen tukikohdan kartoitus 2010) jälkeen nämä poistettiin.



Tästä asemasta on jäljellä ainoastaan päiväkodin tontin eteläosassa betoninen konekivääriasema tai suojahuone. Tämän säilyminen on otettu huomioon päiväkodin pihasuunnittelussa. Kohde tulee merkitä asemakaavaan sm-alueeksi tarvittavalla asemakaavamääräyksellä.

Asemakaava-alueella ei sijaitse muita tunnettuja muinaismuistolain suojaamia kohteita.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Heikkinen Markku, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552  
markku.heikkinen(a)hel.fi



## § 406

### Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot (nro 12101)

Pöydälle 20.11.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846\_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

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

Anne Karlsson, johtava 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

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne lähettää 6.3.2012 päivätyn ja 20.11.2012 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päättäne muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Tontille 20803/2 on johdettu ajoyhteys kellarikerroksen kautta.
- Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m<sup>2</sup>.



- Rakennusaloja on tarkistettu niin, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmällään noin 7 metriä.
- Asemakaavaan on lisätty seuraavat määräykset:

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

- Kaavaselostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä ja vaikutusten arviointia koskevilta osin. Selostuksen liitteeksi on lisätty arvio Munkkisaaren huippulämpökeskuksen savukaasujen haitoista Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

#### Muut muutokset

- Rakennusala on siirretty noin kuusi metriä etelään.
- Lisätty seuraava määräys: Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

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

Lisäksi lautakunta päättäne antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyihin muistutuksiin.

Lautakunta päättäne myös antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset saapuneisiin kirjeisiin.

#### Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaaren. Rakennus on valmistuessaan



kantakaupungin korkein rakennus. Tontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Muutosalueen tontin pinta-ala on 2 984 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala on 26 500 k-m<sup>2</sup>, jossa lisäystä on 11 700 k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti korkein sallittu kerrosluku kasvaa kuudestatoista kolmeenkymmeneenkolmeen.

## Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2012 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.4. - 28.5.2012. Ehdotuksesta on tehty 8 muistutusta, saatu kaksi kirjettä ja annettu 10 lausuntoa.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin Sähköverkko Oy, HSY:n vesihuolto, Helsingin Satama -liikelaitos, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Ehdotuksesta pyydettiin lisäksi rakennuslautakunnan sekä elinkeino- ja matkailutoimiston lausunnot.

## Muistutukset ja kirjeet

Muistutukset ja kirjeet käsittelivät tornihotellin roolia kaupungin silhuetissa, kaupunkikuvallista vaikutusta lähialueilla, rakennuksen ulkomuotoa, vaikutusta liikenteeseen, hotellin tarpeellisuutta, turvallisuuskäsitteitä, tuulisuutta ja varjoisuutta sekä selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyyttä. Yhdessä muistutuksessa ehdotettiin, että tutkittaisiin mahdollisuuksia hyödyntää makasiinin tiloja hotellitoimintaan.

Lisäksi haluttiin tuoda lautakunnan tietoon, että tornia koskevassa infotilaisuudessa (9.1.) läsnä olleet asukkaat vastustivat yksimielisesti suunnitelmaa. Kaavamutosehdotus huolestuttaa asukkaita ei ainoastaan Jätkäsaarella vaan myös Lauttasaarella, Ruoholahdessa, Kampissa, Punavuorella ja Eirassa.

Muistutuksissa katsottiin lisäksi, että korkean rakentamisen selvitys olisi tullut käsitellä kuten yleiskaava, jotta turvataan siittävä vuorovaikutus ja vaikuttaminen.

Yhdessä muistutuksessa ja kirjeessä kannatettiin hotellin rakentamista kaavaehdotuksessa esitetyn mukaisesti. Tornin katsottiin tuovan alueelle vaihtelua ja painoarvoa luoden Jätkäsaarelle oman maamerkin ja identiteetin.



## Lausunnot

Lausunnot käsittelivät tornihotellin asemaa kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa, rakennuksen massoittelua, julkisivumateriaaleja ja vaikutuksia ympäristöön, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä ympäristöhäiriöitten, yhdyskuntateknisten rakenteitten ja johtojen sekä tulvariskien ja turvallisuuskysymyksien huomioon ottamista.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puoltanut asemakaavaehdotusta. Museon johtokunta katsoi, että Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa Helsingin merellisen maiseman, kantakaupungin rakentamisen mittakaavan ja maamerkkien sekä niihin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen kanssa. Kiinteistölautakunnan mukaan yksittäisen näin korkean hankkeen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että korkean ja massiivisen rakennuksen sijoittaminen horisontaaliseen, kapeiden kirkontornien ja savupiippujen jäsentämään kaupunkikuvaan ja maisemaan on vaikeaa ja voi osoittautua mahdottomaksi. Tornihotellin tuulivaikutuksia tulee tutkia jatkosuunnittelussa. ELY-keskus katsoi, että vaikutusten arviointi on tehtävä jo kaavavaiheessa ja varmistettava, että haittojen lieventämiselle tarvittavat toimet on mahdollista toteuttaa.

ELY-keskus huomautti lisäksi, että kaavakartasta ja kaavaselvityksestä alinta rakentamiskorkeutta ja tulvariskejä koskevat tiedot ovat puutteellisia ja niitä tulee täydentää. Asemakaavasta tulee käydä ilmi, mille korkeudelle meriveden pinta voi nousta aiheuttamatta haittaa rakenteille. Lisäksi kaavasta tulee näkyä alin rakentamiskorkeus, hulevesien käsittelymenetelmille varatut alueet sekä riittävästi alueen korkotasoja. Rakentamisesta on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Helsingin Energia -liikelaitoksen näkemyksen mukaan noin 720 m etäisyydellä sijaitsevan Munkkisaaren huippulämpökeskuksen ja mahdollisesti myös kauempana sijaitsevien Salmisaaren voimalaitoksen ja Kellosaaren varavoimalaitoksen käyttöhäiriöt voivat aiheuttaa ilmanlaadun haittaa hotellirakennuksen ympärillä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ja kaavaselostukseen on lausuntojen johdosta tehty tarkistuksia.

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





Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Anne Karlsson, johtava 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, muutettu 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012, muutettu 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 7 Näkymä Mechelininkadulta
- 8 Yönäkymä Hietalahdentorilta
- 9 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012, täydennetty 20.11.2011 sekä keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 10 Muistutukset ja kirjeet
- 11 Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset, ... - osa päätöshistoriaa

Otteet

**Ote**

Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 9

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 9

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.



20.11.2012

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121  
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 29.05.2012 § 55

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Jätkäsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren tonttia, jolla on tuore asemakaava vuodelta 2009.

Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta. Hotellin maksimikorkeus on voimassa olevan asemakaan mukaan 16 kerrosta.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Jätkäsaaren osayleiskaavan (2006) selostuksen mukaan alueen silhuetti on tarkoitus pitää Helsingille tyypillisenä, melko tasakorkeana, noin 5–7 kerroksisena.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen tornihotellin rakentamisen. Siitä tulisi Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Hotellitorni olisi katuakseleiden päätteellä Mechelininkadulle ja Bulevardille. Valtakunnallisesti merkittäviä Rky 2009 kohteita asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ovat Bulevardin puistokatu sisältäen Hietalahden torin, Hietaniemen hautausmaa, Lapinlahden sairaala-alue ja Salmisaaren teollisuusalue. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suojellut sataman makasiinirakennukset, huutokonttori ja Länsisataman terminaali.

Jätkäsaaren kaupunginosasta on tarkoitus tulla urbaani kaupunginosa, jossa asuminen, työ, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat. Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteena on ollut, että alueen julkiset ulkotilat, kuten puistot, aukiot ja rannat ovat merkittävä identiteettitekijä uuden kaupunginosan suunnittelussa. Korkea tornirakentaminen ei ollut osayleiskaavassa alueen identiteetin tekijänä.

Jo osayleiskaavan mukainen rakentaminen muuttaisi huomattavalla tavalla Helsingin silhuettia mereltä katsottuna. Samoin osayleiskaavan mukainen muutos olisi ollut näkyvä erityisesti Bulevardin päästä katsottuna. Nyt esillä oleva asemakaavan muutos kohdistuu rajulla tavalla juuri näihin jo aiemmassa kaavavaiheessa maiseman ja



näkymien kannalta esiin nostettuihin arvokkaisiin näkymiin ja ympäristöihin.

Tornirakennuksen näkyvyyttä on tutkittu tarkoin ja esitetty havainnollisesti. Aineistosta käy ilmi, että Jätkäsaaren ehdotettu torni on erittäin näkyvä lähinäkymien lisäksi myös kaukomaisemassa mereltä päin kaupungin rantoja kierrettäessä. Tornihotelli vaikutus näkyy näin ollen kaupungin eri alueilla, ei pelkästään läntisissä ja eteläisissä kaupunginosissa. Helsingin merellinen maisema on luokiteltu kansallismaisemaksi. Vallitsevasta rakentamiskorkeudesta huomauttavasti poikkeava tornirakennus veisi huomion ja jättäisi alistaiseen asemaan kaupungin historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ja kaupunkikuvallisesti merkittävät maamerkit, kuten keskustan kirkkorakennukset torneineen. Videoanimaatiossa tornihotelli näyttäytyy kaupunginmuseon johtokunnan mielestä Helsingin melko tasakorkeassa silhuetissa vieraana ja irrallisena, kantakaupunkiin kuulumattomana elementtinä.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman korkean rakentamisen raporttiin liittyvän suosituksen mukaan korkea, yli 16-kerroksinen rakentaminen Jätkäsaareissa on mahdollista, mikäli sillä mm. edistetään alueen positiivista imagoa, rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta ja mikäli rakentaminen ei kielteisellä tavalla vaikuta Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan nämä edellytykset eivät täyty Jätkäsaaren tornihotellin kohdalla. Alue on vielä kokonaisuudessaan keskeneräinen eikä sinne ole vielä muodostunut omaa ominaisluonnettaan, joten tornirakentamista ei ole mahdollista museon johtokunnan mielestä perustella positiivisen imagon edistämiseksi. Tornirakentaminen ei niin ikään ole voimassa olevan osayleiskaavan hengen mukaista. Torni olisi yksittäinen korkea rakennus eikä ole osa laajempaa huolellisesti tutkittua kokonaisuutta, joten sillä ei voi sanoa olevan kaupunkikuvaa eheyttäviä ansioita. Erityisesti kansallismaiseman kannalta hanke ei täytä suositeltuja korkean rakentamisen edellytyksiä, koska rakentamisen vaikutukset olisivat kansallismaiseman kannalta kielteisiä.

Korkea 33-kerroksinen tornirakennus tulisi muuttamaan Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti. Mechelininkadun ja Bulevardin päätteenä nouseva tornirakennus alistaisi erimittakaavaisuudellaan ja vaikutuksellaan nämä Helsingin kulttuuriympäristöt eikä ole sopusoinnussa olemassa olevan ympäristön kanssa vaan päinvastoin mitätöi sen.

Helsingin keskustaa on tähän mennessä rakennettu jatkuvuuden ja hallitun muutoksen periaatteella ja onnistuttu luomaan elävä ja samalla



20.11.2012

kerroksellinen pääkaupungin keskusta. Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta yksittäisine arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaine maamerkkeineen on arvo, jota kaupunginmuseon johtokunnan mukaan tulee vaalia. Helsinki erottuu yhä myönteisellä tavalla useista Euroopan suurkaupungeista, joihin tornirakentamisen muoti on tullut jo aiemmin. Kaupunkimuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat kaupungin tärkeitä kulttuurihistoriallisia ja kaupunkitaiteellisia arvoja. Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 29.05.2012 § 87

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella sellaisiksi, etteivät ne haittaa viereiseltä pelastusasemalta lähtevien hälytysajoneuvojen kulkua.

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos 24.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot



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

Ympäristölautakunta 22.05.2012 § 181

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavaan on tarpeen liittää pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta ja tuloilmanottoa koskevat määräykset.

Käsittely

22.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisäys kappaleen (2) jälkeen:

Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne) hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Kannattajat: Kati Vierikko

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Lisätään varsinaisen päätösehdotuksen loppuun omaksi kappaleekseen:

"Lisäksi ympäristölautakunnan mielestä rakennus tulisi toteuttaa enintään 16-kerroksisena."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleen (2) jälkeen: Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne)



hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Jaa-äännet: 4

Satu Erra, Timo Korpela, Romeo Pulli, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

08.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Satama -liikelaitos 22.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnoilla olevasta otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 33-kerroksinen kongressihotelli,

jossa on noin 350 majoitushuonetta. Hotelli rakennetaan tontille, joka on voimassa olevan asema-kaavan (vuodelta 2008) mukaan varattu 16-kerroksiselle rakennukselle. Kerrosluvun kasvua perustellaan kaupunkirakenteen hahmotettavuuden, positiivisen imagon ja kantakaupunkirakenteen laajenemisen näkökulmista. Tornihotellin mainitaan myös toimivan alueen maamerkinä.

Liikenne



Länsiterминаalin kautta kulkee päivittäin noin 15 000 matkustajaa (yli 5 miljoonaa matkustajaa vuodessa) ja Länsiterминаalista ohjautuu päivittäin noin 4000 ajoneuvoa (henkilöauto- ja raskasta liikennettä) Tyynenmerenkadun kautta muualle katuverkkoon, ja suuntaus on kasvava; Jätkäsaaren alueen liikennemäärät kasvavat alueen rakentumisen ja matkustajaliikenteen kehittymisen myötä entisestään, ja jo nykyisellään Tyynenmerenkadun liikenne ruuhkautuu laivojen saapumisaikaan. Myös Tyynenmerenkadulle sijoitettavan Jätkäsaaresta ulos johtavan lisäkaistan tilantarve on huomioitava tässä yhteydessä.

Kortteli 20803 sijaitsee Tyynenmerenkadun varressa. Tontin pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne hoidetaan Tyynenmerenkadun kautta nk. suuntaisliittymänä. Tyynenmerenkatu on paitsi Helsingin Sataman Länsiterминаalin johtavan ajoneuvoliikenteen – myös saatto- ja huoltoliikenteen - pääreitti, myös raitiovaunuliikenteen joukkoliikennereitti. Suuntaisliittymästä tontille ajettaessa ylitetään ajo-kaistojen lisäksi joukkoliikennekaistat. Raitiovaunuille varattu tila toimii myös palo- ja pelastusreittinä. Tontille ajo on ratkaistava huomioiden sekä risteävä liikenne molempiin ajosuuntiin että liikenteen määrä ja tonttiliittymän ajojärjestelyt tulee täsmentää koko alueen liikenteen sujuvan toimivuuden näkökulmasta. Erityisesti on huomioitava joukkoliikenne ja satamasta poistuva henkilöauto- ja raskas liikenne. Hotellin saattoliikenteelle on järjestettävä tontilla muusta liikenteestä erillään oleva alue.

Helsingin Satama pitää hyvänä ja toimivana ratkaisuna korttelin itäpuolella kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitien säilymistä yleisenä yhteytenä.

## Pysäköinti

Korttelin 20803 pysäköinti (75 ap) toteutetaan kellaripysäköintinä. Pysäköintilaitoksen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella korttelin ja Jätkäsaaren koko alueen toimivuuden näkökulmasta, koska kaavamuutos mahdollistaa hotelli-, toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistilojen rakentamisen kortteliin.

### Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 287

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 S4, Tyynenmerenkatu 2 ja Jätkäsaarenlaituri 3



## Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12101 seuraavan lausunnon:

Kaupunginhallitus varasi 21.3.2011, 305 § kiinteistölautakunnan esityksestä AB Invest AS:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelissa nro 20803 sijaitsevan hotellitontin 20803/1 (noin 3 121 m<sup>2</sup>, Jätkäsaarenlaituri 3, Tyynenmerenkatu 2) hakemuksen ja sitä seuranneiden neuvottelujen mukaisesti likimäärin voimassa olevan kaavan mukaisen hotellirakennuksen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Tontille saa voimassa olevan asemakaavan nro 11770 mukaan toteuttaa 14 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kuusitoistakerroksisen hotellirakennuksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin varauksensaajan kanssa päättänyt suunnitella tontille Suomen korkeimman (33 kerrosta) ja Suomen suurimpiin kuuluvan (26 500 k-m<sup>2</sup>) hotellirakennuksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen mahdollistavan kaavamuutosehdotuksen nro 12101 13.3.2012 äänin 7 - 2.

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehdon mukaan hotellitontille on suunniteltava ajoluiska niin, että naapuritontilla 20803/2 sijaitsevan Sonckin pohjoisen makasiinirakennuksen L2 kellarikerrokseen saadaan rasiteajoyhteys. Asemakaavaehdotuksessa po. hotellihankkeen oma ajoluiska sen maanalaiseen pysäköintikellariin on kuitenkin osoitettu varausehdon vastaisesti aivan hotellitontin eteläreunaan niin, että se estää kaavaehdotuksesta ilmenevän olemassa olevan makasiinirakennuksen kellarikerroksen ajoluiskan käytön. Suojellun ja perusteellista korjausta edellyttävän makasiinirakennuksen luovuttaminen saattaa vaarantua, mikäli makasiinirakennuksen kellariin ei saada tarvittavaa ajoyhteyttä ja rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen ja kustannuksiltaan merkittävästi kalliimpaan pysäköintilaitokseen.

## Käsittely





16.05.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Jaa-äännet: 4

Martti Huhtamäki, Kristiina Kannus, Olli Saarinen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 5

Jyrki Lohi, Anja Malm, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

03.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



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

Yleisten töiden lautakunta 08.05.2012 § 244

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaaren. Rakennus olisi valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi.

Tornihotelli kilpailisi Helsingin keskustan kansallismaiseman ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan tuomiokirkon ja Uspenskin katedraalin sekä muiden kirkkojen kanssa. Se poikkeaa maisemakuvassa selvästi kantakaupungin ilmeestä. Tämä käy hyvin ilmi laaditusta havainneanimaatiosta. Torni on sijoitettu näkyvälle paikalle. Se näkyy yleiskaavassa matalan rakentamisen kantakaupungin alueelle kauas ja on myös katuakseleiden päätteenä. Erityisesti torni vaikuttaa haitallisesti kansallismaiseman kohokohtiin lähestyttäessä Helsinkiä mereltä alistaen vanhat maamerkit sivurooliin. Torni dominoi historiallisen keskustan maisemaa erityisesti lähestyttäessä mereltä Länsisatamaa. Kaupunginmuseo on näistä syistä lausunnossaan pitänyt tornia sopimattomana Helsingin kantakaupunkiin.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on puutteellinen. Siitä puuttuu riittävät kuvaukset maisemakuvaan sekä kulttuurihistoriaan kohdistuvista vaikutuksista. On erittäin tärkeää, että asia tutkitaan ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä, koska tornia on ehdotettu aivan kantakaupungin arvokkaan historiallisen keskustan reunaan. Yleiskaava ei salli historialliseen keskustaan korkeita rakennuksia. Tornin ei tarvitse olla 33 kerrosta korkea muodostuakseen Jätkäsaaren maamerkiksi. Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen niin vaatiessa on tornia madallettava.

Kaavamuutosalueen vieressä, Tyynenmerenkadulla, on jo rakennetut raitiotiekiskot. Tyynenmerenkadusta on myös tehty katu- ja rakennussuunnitelmat, jotka ovat vielä toteuttamatta. Suunnitelmassa katualueen alin kohta muodostuu kortteliin 20803 kohdalle ja kaavassa



kortteliin 20803 on merkitty tulvareitti. Uudessa kaavamuutoksessa on korttelin maanalaisen tilan ajoyhteys sijoitettu tulvareitin viereen. Tästä seuraa hulevesien tulvimista kellarituloihin. Tulvariskin vuoksi täytyy joko maanalaisen ajoyhteyden paikkaa siirtää tai katusuunnitelmia muuttaa siten, että mahdolliset tulvavedet saadaan johdettua Välimerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin kautta mereen. Muutostöistä aiheutuu kustannuksia rakennusvirastolle.

Torni varjostaa pihvoja ja yleisiä alueita ja lisää tuulisuutta, mikä vaikuttaa haitallisesti erityisesti Jätkäsaarenlaiturin ja Länsilinkin viihtyvyyteen. Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty rakennuksen viitesuunnitelmat, jonka mukaan kaava on laadittu. Rakennuksen massoittelu on ansiokasta, mutta julkisivujen käsittely ja aukotus ovat ympäristöön sopimattomat. Rakennusmassan ulokkeet ja aukotuksen vinot osat saattavat joissain tilanteissa kerätä lunta ja jäätä, jotka korkealta pudotessa aiheuttavat laajalle alueelle vaaratilanteita jalankulkijoille.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon.

#### Käsittely

08.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 1 loppuun seuraava uusi virke: "Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 ensimmäinen virke kuulumaan seuraavasti: "Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 toisessa virkkeessä oleva sana "harhaanjohtava" sanaksi "puutteellinen."

Muutetaan päätösehdotuksen viimeinen kappale kuulumaan seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon."

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

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



20.11.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2012 § 104

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846\_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

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

Päätösjakelu:

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

## Käsittely

13.03.2012 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan valmisteluun siten että luodaan mahdollisuudet toteuttaa hotellihanke korkeintaan 16- kerroksisena.

Kannattajat: Matti Niemi

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten että luodaan mahdollisuudet toteuttaa hotellihanke korkeintaan 16- kerroksisena.

Jaa-äännet: 7

Mari Holopainen, Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Silvia Modig, Matti Niemi



Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2.

06.03.2012 Pöydälle

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



## § 407

### Asemakaavaosaston läntisen toimiston toimistopäällikön viran täyttäminen

HEL 2012-012966 T 01 01 01 01

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti valita kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston läntisen toimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssi nro 512301) arkkitehti, toimistopäällikkö ota \*\*\*\*\* 1.1.2013 alkaen 4473,88 euron tehtäväkohtaisella kuukausipalkalla.

Virkaan valitulla on 6 kuukauden koeaika.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen siihen asti, kun virkaan ottaminen on vahvistettu hänen terveydentilastaan saadun selvityksen perusteella. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

#### Käsittely

Tuomas Rajajärvi: Esityslistaan on korjattu esittelijä -kohdan ensimmäisen kappaleen viimeisen virkkeen vuosiluku. Oikea päivämäärä on 1.9.2012.

#### Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

#### Lisätiedot

Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340  
olavi.veltheim(a)hel.fi  
Katri Erroll, II asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37324  
katri.erroll(a)hel.fi  
Annukka Lindroos, asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37372  
annukka.lindroos(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yhteenveto virkaa hakeneista (henkilörekisteri; julkisuus rajoitettu)
- 2 Tietoja haastatelluista henkilöistä

#### Otteet

##### Ote

Viran hakijat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta



## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä valita kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston läntisen toimiston toimistopäällikön virkaan (vakanssi nro 512301) arkkitehti, toimistopäällikkö oto \*\*\*\*\* 1.1.2013 alkaen 4473,88 euron tehtäväkohtaisella kuukausipalkalla.

Virkaan valitulla on 6 kuukauden koeaika.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa, eikä terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen siihen asti, kun virkaan ottaminen on vahvistettu hänen terveydentilastaan saadun selvityksen perusteella. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

## Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston läntisen toimiston toimistopäällikön virka on ollut julkisesti haettavana kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin sähköisillä ilmoitussivuilla ajalla 26.9. - 15.10.2012. Hakuilmoitus julkaistiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä ja Arkkitehti-uutisissa. Lehti-ilmoitusten lisäksi hakuilmoitus oli esillä kaupungin eRekry-palvelussa sekä MOL.fi ja Oikotie.fi -palveluissa. Läntisen toimiston toimistopäällikön virka on tullut avoimeksi toimistopäällikkö \*\*\*\*\* siirtyessä osa-aikaeläkkeelle muihin tehtäviin 1.9.2012.

Toimistopäällikön tehtävänä on asemakaavaosaston läntisen toimiston toiminnan ja henkilöstön johtaminen. Asemakaavaosasto huolehtii asemakaavoituksesta sekä osaltaan ympäristön suunnitteluun ja rakentamisen ohjaukseen liittyvistä muista tehtävistä. Läntinen toimisto vastaa osaston toimialaan kuuluvista tehtävistä alueella, joka lännessä rajautuu Espooseen, pohjoisessa Vantaaseen ja idässä linjalle Kivikko - Myllypuro - Viikinranta. Eteläreunalla läntiseen toimistoon kuuluvat Lehtisaari, Kuusisaari, Meilahden huvila-alue, Pikku-Huopalahti, Etelä-Haaga, Metsälä, Oulunkylä, Veräjänmäki, Viikinmäki, Viikki ja Latokartano.

Viran kelpoisuusehtona on arkkitehdin tutkinto tai muu tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto. Kielitaitovaatimuksena on suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Virkaa täytettäessä tulee erityisten kelpoisuusehtojen lisäksi ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädetyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.



Muodollisten kelpoisuusvaatimusten lisäksi ilmoitettiin edellyttävän, että hakijalla on kokemusta kaupunkisuunnittelussa sekä hyvät edellytykset esimiestehtäviin. Lisäksi ilmoitettiin, että eduksi katsotaan pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelun hyvä tuntemus ja että muu kuin vaatimuksen mukainen kielitaito luetaan eduksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 14 §:n mukaan toimiston päällikön valitsee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Virasta maksettava tehtäväkohtainen palkka on 4473,88 euroa. Lisäksi maksetaan tehtäväkohtaiset lisät.

Tehtävän palkkaus määräytyy kunnallisen teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimuksen mukaan. Hakija on voinut esittää myös oman palkkatoivomuksensa.

Virkaa haki hakuajan kuluessa 8 hakijaa:

Hakijoiden ansioista laadittu yhteenveto on esityslistan liitteenä. Yhteenvedon tiedot perustuvat hakijan hakemuksessaan antamiin tietoihin. Varsinaiset hakemukset ovat nähtävissä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa ja sitä ennen kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osaston hallintopäälliköllä.

Laajasti tulkiten kaikki hakijat täyttävät viralle asetetun koulutusta koskevan kelpoisuusehdon. Kokemusta osaston toimialalla on viidellä henkilöllä, joilla on myös kokemusta kaupunkisuunnittelusta. Pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelun hyvä tuntemus on kolmella henkilöllä. Edellytykset esimiestehtävän hoitamiseen on katsottu olevan neljällä henkilöllä.

Hakemusten perusteella henkilökohtaiseen haastatteluun kutsuttiin neljä henkilöä. Haastattelut käytiin aikana 22. - 24.10.2012. Haastatellut henkilöt ovat \*\*\*\*\* Tietoja haastatelluista viranhakijoista on esityslistan liitteessä 2.

Hakemusten ja haastattelujen mukaan parhaat valmiudet toimistopäällikön viran hoitamiseen on \*\*\*\*\*

Helsingin kaupunkisuunnittelun vaativuus ja siihen liittyvien ongelmien monimutkaisuus edellyttävät viran haltijalta monipuolista kaupunkisuunnittelun problematiikan tuntemusta. Pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelun tehtäväkentän ja Helsingin kaavoituskäytännön tuntemuksesta on olennaista etua tehtävän menestyksellisen hoitamisen kannalta. Viran hyvä hoitaminen edellyttää myös kokemusta yhteistyöstä eri suunnittelutasoilla muiden hallintokuntien, yhteistyökumppaneiden ja asukkaiden kanssa.





Esittelijän mielestä viran menestyksellisen hoitamisen kannalta vahvin osaston toimialan tuntemus ja kokemus kaupunkisuunnittelusta sekä parhaat edellytykset esimiestehtävien hoitamiseen on arkkitehti

\*\*\*\*\*

Hänellä on myös hyvä pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelun tuntemus. Kaupunkisuunnittelutoimen toimialalla hankitun kokemuksen perusteella \*\*\*\*\* pystyy vastaamaan erittäin hyvin alan tulevaisuuden haasteisiin.

\*\*\*\*\* on toiminut kaupunkisuunnitteluvirastossa eri kaavoitustehtävissä vuodesta 2001 lähtien. Ennen siirtymistään kaupunkisuunnitteluviraston palvelukseen Eskola toimi erilaisissa esikaupunkialueiden kehittämiseen liittyvissä tehtävissä ympäristöministeriössä ja Suomen Kuntaliitossa sekä paikallistasolla Pihlajisto paremmaksi -projektin toiminnanjohtajana. Kaupunkisuunnitteluvirastossa hänelle on kertynyt kaavoituskokemusta aluearkkitehdin tehtävistä kantakaupunkitoimiston ja läntisen toimiston alueilla. Vuodesta 2010 alkaen hän on toiminut tarvittaessa läntisen toimiston toimistopäällikön sijaisena. Avoinna olevaa läntisen toimiston toimistopäällikön virkaa hän on hoitanut oman toimensa ohella 1.9.2012 lähtien.

\*\*\*\*\* on osallistunut viraston johtoryhmän työskentelyyn toimiessaan henkilöstön edustajana ja julkisalan koulutettujen luottamusmiehenä vuosina 2005 - 2012. Tänä aikana hän on lisäksi osallistunut viraston toimintaa ja henkilöstöä koskevien asioiden suunnitteluun ja toteuttamiseen lukuisissa erilaisissa työryhmissä. Esimieskoulutusta hän on saanut mm. Oiva-Akatemian esimiesvalmennuksessa vuosina 2010 - 2011.

Edellä mainituissa tehtävissä \*\*\*\*\* on hankkinut laajan yhteistyöverkoston osaston toimialaan liittyviin toimijoihin pääkaupunkiseudulla hallinnon eri tasoilla ja erinomaiset valmiudet läntisen toimiston toiminnan ja henkilöstön johtamiseen.

\*\*\*\*\* on suoritettuna suullisen haastattelun perusteella sekä ansioidensa ja kokemuksensa perusteella hakijoista virkaan soveltavin.

Jos virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä selvitystä terveydentilasta ole käytettävissä virkaan otettaessa, on samalla päätettävä, että ottaminen on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Viranhaussa ilmoitettiin, että viran täyttämisenä noudatetaan 6 kuukauden koeaikaa. Aika, jonka \*\*\*\*\* on 1.1.2013 mennessä



hoitanut toimistopäällikön virkaa otona, voidaan lukea hänen edukseen koeaikaa laskettaessa.

Kaikki hakuasiakirjat ja muut hakuprosessiin liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa ja tätä ennen kaupunkisuunnitteluviraston hallintopäälliköllä.

**Esittelijä**

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

**Lisätiedot**

Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340  
olavi.veltheim(a)hel.fi  
Katri Erroll, II asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37324  
katri.erroll(a)hel.fi  
Annukka Lindroos, asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37372  
annukka.lindroos(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yhteenveto virkaa hakeneista (henkilörekisteri; julkisuus rajoitettu)
- 2 Tietoja haastatelluista henkilöistä

**Otteet**

**Ote**  
Viran hakijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta

**Tiedoksi**

Hallinto-osasto/Kaijanen  
Asemakaavaosasto/Veltheim



## § 408

### Kaupunginhallituksen päätös asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 täytäntöönpanosta

HEL 2012-015306 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen päätöksen 29.10.2012 § 1186 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 täytäntöönpanosta ja lähettää sen edelleen tiedoksi ja toimenpiteitä varten kaikille osastoille.

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymää asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2012.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia varmistamaan ohjelman toteuttamiseen tarvittavat resurssit sekä huomioimaan ne talousarvion laadinnassa.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa jäljempänä mainittuja tahoja toimimaan seuraavasti ohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi:

#### PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Kiinteistövirasto hankkii yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata kaupungin omistukseen sekä vastaa tarvittaessa maan lunastuksista sekä etuosto-oikeuden käyttämisestä. Kiinteistövirasto huolehtii kaupunkisuunnitteluviraston laatimien asemakaavaehdotusten pohjalta maankäyttösopimusten tekemisestä ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistövirasto huolehtii vuosittaisista tontinluovutuksista sekä tontinluovutuksen tapojen kehittämistä. Kiinteistövirasto huolehtii yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa tontinvarauskannan riittävästä tasosta sekä varauskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisesta asuntotuotantorekisteriä hyödyntäen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii uuden yleiskaavan ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavoja laadittaessa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että ohjelman mukaiselle asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamiselle on asemakaavalliset sekä teknis-taloudelliset toteuttamisedellytykset.



Kaupunkisuunnitteluvirasto tuo päätöksentekoon riittävästi asuntokerrosalaa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaista asuntotuotantoa varten.

Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto laativat yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa vuoden 2013 aikana selvityksen kumppanuuskaavoituksen kokemuksista ja tekevät esityksen jatkotoimenpiteistä. Työn yhteydessä tulee selvittää myös infrastruktuurin suunnittelun ja toteuttamisen kytkeminen kumppanuuskaavoitusprosessiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa (MAL) sovitun seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman valmistelusta Helsingin osalta sekä osallistuu pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan tarpeen ja aikataulun määrittelyyn. Talous- ja suunnittelukeskus huolehtii MAL-aiesopimuksen seurannasta.

Kaupunginjohtaja asettaa johtajistokäsittelyssä asuntotuotannon prosessin sujuvoittamistyöryhmän, jonka tavoitteena on löytää tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia toimintamalleja sekä kartoittaa asuntotuotannon kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmä huomioi myös kaupungin oman tuotannon toimintaedellytysten parantamisen tutkimalla uusien toimintamallien käyttöönottomahdollisuuksia.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Kaikki kaupungin lauta- ja johtokunnat sekä virastot ja liikelaitokset toimivat siten, että uusien asuinalueiden rakentamiselle sekä täydennysrakentamiselle luodaan edellytykset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta huolehtii yleis- ja asemakaavoituksella vähintään 5 000 asunnon ja kiinteistölautakunta tontinluovutuksella 3 600 asunnon vuosituotannon toteutusedellytyksistä.

Talous- ja suunnittelukeskus ottaa huomioon asuntotuotantotavoitteen vuosittaisen talousarvion laatimisen yhteydessä ja vastaa alueiden rakentamiskelpoisuudesta koordinoimalla eri virastojen ja laitosten toimenpiteitä.

Kiinteistövirasto vastaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa eri tavoin siitä, että asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vastaa ohjelmassa esitettyä tavoitetta ja että tavoitteet toteutuvat myös valtion ja yksityisen omistamalla maalla.



Kiinteistövirasto ja talous- ja suunnittelukeskus vastaavat yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa asuntotuotannon hallintamuotojakauman alueellisesta tasapainoisuudesta ja siihen liittyvästä valmistelutyöstä tontinluovutusten yhteydessä. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa hallintamuotojakauman toteutumisen seurannasta myös valtion ja yksityisen maan osalta, ja ohjelman vuosiseurannan yhteydessä arvioidaan kompensoinnin tarvetta kaupungin omalla maalla.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhdessä kiinteistöviraston kanssa Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskevan selvityksen tekemisestä vuoden 2013 loppuun mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto huolehtivat yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen ja asuntotuotantotoimiston kanssa kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä ja tonttivarannon riittävydestä ohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistövirasto selvittää mahdollisuudet lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa tekemällä esityksen olemassa olevien tontinvarausten hallintamuotojen muutoksesta asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman toteuttamiseksi.

Kiinteistövirasto noudattaa tontinluovutuksessa ohjelmanmukaista huoneistotyyppijakauman ohjausta. Kaupunkisuunnitteluvirasto ohjaa huoneistotyyppijakauman toteuttamista valtion omistamalla ja yksityisellä maalla asemakaavamääräyksillä.

Vuoden 2013 aikana kiinteistövirasto varaa kaupungin omaan Hitastuotantoon kokeiluluonteisesti vähintään yhden tontin, jonka luovutusehdoissa edellytetään perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen arvontaa helsinkiläisten lapsiperhehakejatalouksien kesken. Kiinteistövirasto vastaa yhdessä asuntotuotantotoimiston kanssa lapsiperheiden määrittelystä sekä ehtojen valvonnasta.

## PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtii yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa siitä, että asuinalueiden palveluille ja liikenneyhteyksille on osoitettu sijainniltaan tarkoituksenmukaiset ja oikea-aikaisesti toteutettavissa olevat tilavaraukset. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhteistyössä kaikkien palveluja tuottavien hallintokuntien kanssa asuinalueiden asukasrakenteeseen nähden tarkoituksenmukaisten lähipalvelujen toteuttamisesta. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhdessä rakennusviraston kanssa katujen ja muun infrastruktuurin oikea-aikaisesta rakentamisesta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto sisällyttää asemakaavoihin määräykset polkupyöräpaikkojen riittävästä määrästä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja talous- ja suunnittelukeskus luovat toteuttamisedellytykset kestävän kaupunkikehityksen mukaiselle täydennysrakentamiselle. Talous- ja suunnittelukeskus tekee selvityksen yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) edistää yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä asuntotuotantotoimiston kanssa kaupungin omien vuokratonttien lisä- ja täydennysrakentamista. Talous- ja suunnittelukeskus kehittää yhteistyössä kiinteistöviraston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa malleja, joilla kaupungin vuokratyhtiöt voisivat hyötyä täydennysrakentamisesta.

#### PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Rakennusvalvontavirasto huolehtii esteettömän asuntorakentamisen toteutumisesta ohjelmassa määriteltujen tavoitteiden mukaan.

Asunto-osakeyhtiöille tarjottavaa neuvontaa jatketaan kaupungin hissiprojektin sekä rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston tarjoaman peruskorjausneuvonnan avulla.

Helsingin kaupungin asunnot Oy huolehtii omistamansa asuntokannan suunnitelmallisesta peruskorjaamisesta sekä muusta kiinteistöjen arvon säilymiseen sekä asumisen laatuun vaikuttavasta huoltotoiminnasta. Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa Heka-konsernin hallinnon kehittämistä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Kiinteistövirasto vastaa ohjelmanmukaisen tasapainoisen asukasrakenteen periaatteiden toteutumisesta kaupungin vuokra-asuntokannassa sekä elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksien tukemisesta asukasvalintaprosessin kautta.

Kiinteistövirasto vastaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän kaupungin asunto-omaisuuden hallintaa koskevan kehittämis ehdotuksen laatimisesta.

Asuntotuotantotoimisto edistää kaupungin omassa asuntotuotannossa uusien asumisratkaisujen ja innovatiivisten asuntokohteiden suunnittelua ja toteuttamista.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, ja rakennusvalvontaviraston kanssa asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteiden toteuttamisesta asuntotuotannossa muun muassa



jatkamalla Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, edistämällä energiatehokasta asuntorakentamista, kaupunkimaiseen ympäristöön soveltuvan pientalorakentamisen ja puurakentamisen lisääntymistä sekä edellyttämällä viherkattojen rakentamista soveltuviin kohteisiin.

Talous- ja suunnittelukeskus selvittää yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa vuoden 2013 aikana kaupungin mahdollisuudet tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvontapalvelua näiden kohteiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi.

Asuntotuotantotoimisto pyrkii kaupungin omassa asuntotuotannossa suosimaan ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavia rakennusmateriaaleja sekä lisäämään puurakentamista. Asuntotuotantotoimisto tutkii mahdollisuutta rakennuttaa ns. sekataloja projektialueille.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa Helsingin rakennusmarkkinoiden toimivuutta koskevan erillisselvityksen tekemisestä.

Kiinteistövirasto edellyttää A-luokan energiatehokkuusvaatimusta kaupungin luovuttamalle asuntotontille rakennettaessa. Talous- ja suunnittelukeskus valmistelee yhteistyössä kiinteistöviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa muuttuvien energiatehokkuusluokkien mukaisen vaatimuksen tontinluovutuksissa käytettäväksi.

Kaupungin kiinteistöyhtiöt huolehtivat, että niiden omistamassa kannassa energian ominaiskulutus vähenee vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa selvitysten ja saatujen kokemusten perusteella autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoittamista ja, mikäli selvitykset osoittavat pysäköinnin laskentaohjeesta poikkeavan pysäköintitarpeen, soveltaa laskentaohjetta joustavasti. Talous- ja suunnittelukeskus tekee yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 31.12.2013 mennessä esityksen siitä, miten asuintalojen autopaikkojen kustannukset voidaan kohdentaa nykyistä paremmin autopaikkojen käyttäjille.

## PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto sekä talous- ja suunnittelukeskus vastaavat siitä, että erilaisten kotitalouksien tarpeita ja toiveita vastaavia asumismahdollisuuksia toteutetaan uusilla alueilla sekä täydennysrakentamiskohteissa.



Kiinteistövirasto tiedottaa yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa muunkieliselle väestölle eri asumisvaihtoehtoista. Sosiaalivirasto kehittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja kiinteistöviraston kanssa asumisneuvojatoimintaa.

Kaupunginjohtaja asettaa johtajistokäsittelyssä työryhmän tekemään 31.12.2013 mennessä selvityksen erityisryhmien asuntotilanteesta, analyysin tulevasta asuntotarpeesta sekä olemassa olevan asuntokannan muuntomahdollisuuksista. Työryhmän tulee lisäksi määrittellä erityisryhmien asuntokohteiden toteuttamisprosessi kaupunkiorganisaatiossa hankkeiden strategisen suunnittelun ja seurannan tueksi.

### Ohjelman toteutumisen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskus huolehtii ohjelman toteutumisen seurannasta ja raportoinnista kaupunginvaltuustolle.

Ohjelman hyväksymisen yhteydessä hyväksytyt toivomusponnet on 17.9.2012 kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksellä lähetetty kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan valmisteltavaksi.

Päätöksen jakelu:  
Kaikki osastot

### Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

### Lisätiedot

Miia-Riina Holappa, lakimies, puhelin: 310 37126  
miiariina.holappa(a)hel.fi

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen päätöksen 29.10.2012 § 1186 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 täytäntöönpanosta ja lähettää sen edelleen tiedoksi ja toimenpiteitä varten kaikille osastoille.

Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymää asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2012.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia varmistamaan ohjelman toteuttamiseen tarvittavat resurssit sekä huomioimaan ne talousarvion laadinnassa.





Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa jäljempänä mainittuja tahoja toimimaan seuraavasti ohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi:

## PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Kiinteistövirasto hankkii yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata kaupungin omistukseen sekä vastaa tarvittaessa maan lunastuksista sekä etuosto-oikeuden käyttämisestä. Kiinteistövirasto huolehtii kaupunkisuunnitteluviraston laatimien asemakaavaehdotusten pohjalta maankäytösopimusten tekemisestä ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistövirasto huolehtii vuosittaisista tontinluovutuksista sekä tontinluovutuksen tapojen kehittämistä. Kiinteistövirasto huolehtii yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa tontinvarauskannan riittävästä tasosta sekä varauskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisesta asuntotuotantorekisteriä hyödyntäen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii uuden yleiskaavan ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavoja laadittaessa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että ohjelman mukaiselle asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamiselle on asemakaavalliset sekä teknis-taloudelliset toteuttamisedellytykset.

Kaupunkisuunnitteluvirasto tuo päätöksentekoon riittävästi asuntokerrosalaa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaista asuntotuotantoa varten.

Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto laativat yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa vuoden 2013 aikana selvityksen kumppanuuskaavoituksen kokemuksista ja tekevät esityksen jatkotoimenpiteistä. Työn yhteydessä tulee selvittää myös infrastruktuurin suunnittelun ja toteuttamisen kytkeminen kumppanuuskaavoitusprosessiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa (MAL) sovitun seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman valmistelusta Helsingin osalta sekä osallistuu pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan tarpeen ja aikataulun määrittelyyn. Talous- ja suunnittelukeskus huolehtii MAL-aiesopimuksen seurannasta.

Kaupunginjohtaja asettaa johtajistokäsittelyssä asuntotuotannon prosessin sujuvoittamistyöryhmän, jonka tavoitteena on löytää tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia toimintamalleja sekä kartoittaa asuntotuotannon kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmä huomioi myös kaupungin oman tuotannon



toimintaedellytysten parantamisen tutkimalla uusien toimintamallien käyttöönottomahdollisuuksia.

## PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Kaikki kaupungin lauta- ja johtokunnat sekä virastot ja liikelaitokset toimivat siten, että uusien asuinalueiden rakentamiselle sekä täydennysrakentamiselle luodaan edellytykset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta huolehtii yleis- ja asemakaavoituksella vähintään 5 000 asunnon ja kiinteistölautakunta tontinluovutuksella 3 600 asunnon vuosituotannon toteutusedellytyksistä.

Talous- ja suunnittelukeskus ottaa huomioon asuntotuotantotavoitteen vuosittaisen talousarvion laatimisen yhteydessä ja vastaa alueiden rakentamiskelpoisuudesta koordinoimalla eri virastojen ja laitosten toimenpiteitä.

Kiinteistövirasto vastaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa eri tavoin siitä, että asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vastaa ohjelmassa esitettyä tavoitetta ja että tavoitteet toteutuvat myös valtion ja yksityisen omistamalla maalla.

Kiinteistövirasto ja talous- ja suunnittelukeskus vastaavat yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa asuntotuotannon hallintamuotojakauman alueellisesta tasapainoisuudesta ja siihen liittyvästä valmistelutyöstä tontinluovutusten yhteydessä. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa hallintamuotojakauman toteutumisen seurannasta myös valtion ja yksityisen maan osalta, ja ohjelman vuosiseurannan yhteydessä arvioidaan kompensoinnin tarvetta kaupungin omalla maalla.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhdessä kiinteistöviraston kanssa Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskevan selvityksen tekemisestä vuoden 2013 loppuun mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto huolehtivat yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen ja asuntotuotantotoimiston kanssa kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä ja tonttivarannon riittävydestä ohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistövirasto selvittää mahdollisuudet lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa tekemällä esityksen olemassa olevien tontinvarausten hallintamuotojen muutoksesta asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman toteuttamiseksi.



Kiinteistövirasto noudattaa tontinluovutuksessa ohjelmanmukaista huoneistotyyppijakauman ohjausta. Kaupunkisuunnitteluvirasto ohjaa huoneistotyyppijakauman toteuttamista valtion omistamalla ja yksityisellä maalla asemakaavamääräyksillä.

Vuoden 2013 aikana kiinteistövirasto varaa kaupungin omaan Hitastuotantoon kokeiluluonteisesti vähintään yhden tontin, jonka luovutusehdoissa edellytetään perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen arvontaa helsinkiläisten lapsiperhehakilouksien kesken. Kiinteistövirasto vastaa yhdessä asuntotuotantotoimiston kanssa lapsiperheiden määrittelystä sekä ehtojen valvonnasta.

### PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Kaupunkisuunnitteluvirasto huolehtii yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa siitä, että asuinalueiden palveluille ja liikenneyhteyksille on osoitettu sijainniltaan tarkoituksenmukaiset ja oikea-aikaisesti toteutettavissa olevat tilavaraukset. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhteistyössä kaikkien palveluja tuottavien hallintokuntien kanssa asuinalueiden asukasrakenteeseen nähden tarkoituksenmukaisten lähipalvelujen toteuttamisesta. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhdessä rakennusviraston kanssa katujen ja muun infrastruktuurin oikea-aikaisesta rakentamisesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto sisällyttää asemakaavoihin määräykset polkupyöräpaikkojen riittävästä määrästä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja talous- ja suunnittelukeskus luovat toteuttamisedellytykset kestävän kaupunkikehityksen mukaiselle täydennysrakentamiselle. Talous- ja suunnittelukeskus tekee selvityksen yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) edistää yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä asuntotuotantotoimiston kanssa kaupungin omien vuokratalotonttien lisä- ja täydennysrakentamista. Talous- ja suunnittelukeskus kehittää yhteistyössä kiinteistöviraston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voisivat hyötyä täydennysrakentamisesta.

### PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Rakennusvalvontavirasto huolehtii esteettömän asuntorakentamisen toteutumisesta ohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden mukaan.



Asunto-osakeyhtiöille tarjottavaa neuvontaa jatketaan kaupungin hissiprojektin sekä rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston tarjoaman peruskorjausneuvonnan avulla.

Helsingin kaupungin asunnot Oy huolehtii omistamansa asuntokannan suunnitelmallisesta peruskorjaamisesta sekä muusta kiinteistöjen arvonsäilymiseen sekä asumisen laatuun vaikuttavasta huoltotoiminnasta. Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaa Heka-konsernin hallinnon kehittämistä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Kiinteistövirasto vastaa ohjelmanmukaisen tasapainoisen asukasrakenteen periaatteiden toteutumisesta kaupungin vuokra-asuntokannassa sekä elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksien tukemisesta asukasvalintaprosessin kautta.

Kiinteistövirasto vastaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän kaupungin asunto-omaisuuden hallintaa koskevan kehittämissuositusten laatimisesta.

Asuntotuotantotoimisto edistää kaupungin omassa asuntotuotannossa uusien asumisratkaisujen ja innovatiivisten asuntokohteiden suunnittelua ja toteuttamista.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, ja rakennusvalvontaviraston kanssa asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteiden toteuttamisesta asuntotuotannossa muun muassa jatkamalla Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, edistämällä energiatehokasta asuntorakentamista, kaupunkimaiseen ympäristöön soveltuvan pientalorakentamisen ja puurakentamisen lisääntymistä sekä edellyttämällä viherkattojen rakentamista soveltuviin kohteisiin.

Talous- ja suunnittelukeskus selvittää yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa vuoden 2013 aikana kaupungin mahdollisuudet tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvontapalvelua näiden kohteiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi.

Asuntotuotantotoimisto pyrkii kaupungin omassa asuntotuotannossa suosimaan ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavia rakennusmateriaaleja sekä lisäämään puurakentamista. Asuntotuotantotoimisto tutkii mahdollisuutta rakennuttaa ns. sekataloja projektialueille.

Talous- ja suunnittelukeskus vastaa Helsingin rakennusmarkkinoiden toimivuutta koskevan erilliselvityksen tekemisestä.

Kiinteistövirasto edellyttää A-luokan energiatehokkuusvaatimusta kaupungin luovuttamalle asuntotontille rakennettaessa. Talous- ja suunnittelukeskus valmistelee yhteistyössä kiinteistöviraston ja



rakennusvalvontaviraston kanssa muuttuvien energiatehokkuusluokkien mukaisen vaatimuksen tontinluovutuksissa käytettäväksi.

Kaupungin kiinteistöyhtiöt huolehtivat, että niiden omistamassa kannassa energian ominaiskulutus vähenee vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto jatkaa selvitysten ja saatujen kokemusten perusteella autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoittamista ja, mikäli selvitykset osoittavat pysäköinnin laskentaohjeesta poikkeavan pysäköintitarpeen, soveltaa laskentaohjetta joustavasti. Talous- ja suunnittelukeskus tekee yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 31.12.2013 mennessä esityksen siitä, miten asuintalojen autopaikkojen kustannukset voidaan kohdentaa nykyistä paremmin autopaikkojen käyttäjille.

#### PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto sekä talous- ja suunnittelukeskus vastaavat siitä, että erilaisten kotitalouksien tarpeita ja toiveita vastaavia asumismahdollisuuksia toteutetaan uusilla alueilla sekä täydennysrakentamiskohteissa.

Kiinteistövirasto tiedottaa yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa muunkieliselle väestölle eri asumisvaihtoehdoista. Sosiaalivirasto kehittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja kiinteistöviraston kanssa asumisneuvojatoimintaa.

Kaupunginjohtaja asettaa johtajistokäsittelyssä työryhmän tekemään 31.12.2013 mennessä selvityksen erityisryhmien asuntotilanteesta, analyysin tulevasta asuntotarpeesta sekä olemassa olevan asuntokannan muuntomahdollisuuksista. Työryhmän tulee lisäksi määritellä erityisryhmien asuntokohteiden toteuttamisprosessi kaupunkioorganisaatiossa hankkeiden strategisen suunnittelun ja seurannan tueksi.

#### Ohjelman toteutumisen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskus huolehtii ohjelman toteutumisen seurannasta ja raportoinnista kaupunginvaltuustolle.

Ohjelman hyväksymisen yhteydessä hyväksytyt toivomusponnet on 17.9.2012 kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksellä lähetetty kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan valmisteltavaksi.



20.11.2012

Vp/4

Päätöksen jakelu:  
Kaikki osastot

Esittelijä

virastopäällikkö  
Tuomas Rajajärvi

Lisätiedot

Miia-Riina Holappa, lakimies, puhelin: 310 37126  
miia-riina.holappa(a)hel.fi

## Oheismateriaali

- 1 Kaupunginvaltuuston päätös 12.9.2012, §249
- 2 Ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012



## § 409

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee selvityksen tekemisestä maa- ja kelluvista uimaloista

HEL 2012-011882 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maaumalat ja kelluvat uimalat ovat houkuttelevia palveluita kaupunkilaisille ja niiden lisääminen olisi varmasti perusteltua Helsingin väkiluvun kasvaessa.

Tämä myös palauttaisi Helsingin mainetta vanhana kylpyläkaupunkina. Uuden maaumalan sijoittamista ei ole viime vuosina erityisesti selvitetty kaupunkisuunnitteluvirastossa. Asia on kuitenkin ollut esillä kaupunkisuunnitteluviraston ja liikuntaviraston yhteistyökokouksissa, ja uusille projektialueille on tehty tilavarauksia merivesiuimaloille ja kelluville uimaloille.

Pääkaupunkiseudulla ei tällä hetkellä ole Helsingin Uimastadionin ja Kumpulan lisäksi muita maaumaloita, mutta Pirkkolan liikuntapuiston alueella sijaitsee hiekkapohjainen, vedenkäsittelylaitteistolla ja vesiliukumäellä varustettu uima-allas, ns. plotti, joka on hyvin suosittu lasten ja nuorten keskuudessa. Espoon Leppävaaraan on valmistumassa uimahallin yhteyteen maaumala vuonna 2015 tai 2016, mikä parantaa palvelutarjontaa ainakin läntisen Helsingin osalta.

Uusi maaumala voisi toimia vahvana vetovoimaisuustekijänä alueella, jolla ei ole uimarantoja tai muuten kattavia virkistyspalveluita. Uuden maaumalan sijoittamisessa tulee myös huomioida sen hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä. Toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista olisi sijoittaa maaumalatoimintoja uimahallien yhteyteen.

Pirkkolan liikuntapuiston asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä, ja se tehdään 1995 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta. Asemakaavaluonnoksessa esitetään varaukset uimahallin laajennuksen lisäksi maaumalan tyyppiselle ulkona sijaitsevalle uima-altaalle.

Helsingin merenranta-alueille on ideoitu ja kaavoitettu useita rannalle sijoituvia, kiinteitä meriuimaloita tai kelluvia uimaloita. Kelluvan uimalan etuna on, että sitä voisi periaatteessa myös siirtää paikasta toiseen, sijoitusrannalla vaaditaan kuitenkin sähkö-, vesi ja



viemäriiitännät. Varustetasosta riippuen kelluva uimala voi toimia myös talviuintipaikkana.

Hernesaaren osayleiskaava mahdollistaa merivesiuimalan ja siihen liittyvän saunakeskuksen rakentamisen. Kalasataman osalta ajatus on, että jossakin Kalasataman eteläisimmässä kärjessä, esimerkiksi Hanasaassa olisi mahdollisuus toteuttaa vastaavanlainen merivesiuimala kuin Hernesaareen on kaavailtu. Arabianrantaan on suunniteltu kelluvaa uimalaa rantapuistoon. Myös Kruunuvuorenrannan Varisluodonlahdelle on varattu tilaa kelluvalle uimalalle. Östersundom voisi sopia uuden maauimalan sijoituspaikaksi, sillä sinne ei ole mahdollista saada kaikille alueille uimarantoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että uuden maauimalan sijoittamisesta ei ole tarpeen käynnistää erillistä selvitystä. Tämä näkökulma pidetään mukana sopivissa kaavahankkeissa sekä yleiskaavan alueellisten liikunta- ja vapaa-ajan tarpeiden arvioinnin yhteydessä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: +358931037334  
crista.toivola(a)hel.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maaumalat ja kelluvat uimalat ovat houkuttelevia palveluita kaupunkilaisille ja niiden lisääminen olisi varmasti perusteltua Helsingin väkiluvunkin kasvaessa.

Tämä myös palauttaisi Helsingin mainetta vanhana kylpyläkaupunkina. Uuden maauimalan sijoittamista ei ole viime vuosina erityisesti selvitetty kaupunkisuunnitteluvirastossa. Asia on kuitenkin ollut esillä kaupunkisuunnitteluviraston ja liikuntaviraston yhteistyökokouksissa, ja uusille projektialueille on tehty tilavarauksia merivesiuimaloille ja kelluville uimaloille.

Pääkaupunkiseudulla ei tällä hetkellä ole Helsingin Uimastadionin ja Kumpulän lisäksi muita maauimaloita, mutta Pirkkolan liikuntapuiston alueella sijaitsee hiekkapohjainen, vedenkäsittelylaitteistolla ja vesiliukumäellä varustettu uima-allas, ns. plotti, joka on hyvin suosittu lasten ja nuorten keskuudessa. Espoon Leppävaaraan on





valmistumassa uimahallin yhteyteen maauimala vuonna 2015 tai 2016, mikä parantaa palvelutarjontaa ainakin läntisen Helsingin osalta.

Uusi maauimala voisi toimia vahvana vetovoimaisuustekijänä alueella, jolla ei ole uimarantoja tai muuten kattavia virkistyspalveluita. Uuden maauimalan sijoittamisessa tulee myös huomioida sen hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä. Toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista olisi sijoittaa maauimalatoimintoja uimahallien yhteyteen.

Pirkkolan liikuntapuiston asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä, ja se tehdään 1995 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta. Asemakaavaluonnoksessa esitetään varaukset uimahallin laajennuksen lisäksi maauimalan tyyppiselle ulkona sijaitsevalle uimaltaalle.

Helsingin merenranta-alueille on ideoitu ja kaavoitettu useita rannalle sijoituvia, kiinteitä meriuimaloita tai kelluvia uimaloita. Kelluvan uimalan etuna on, että sitä voisi periaatteessa myös siirtää paikasta toiseen, sijoitusrannalla vaaditaan kuitenkin sähkö-, vesi ja viemäri-liitännät. Varustetasosta riippuen kelluva uimala voi toimia myös talviuintipaikkana.

Hernesaaren osayleiskaava mahdollistaa merivesiuimalan ja siihen liittyvän saunakeskuksen rakentamisen. Kalasataman osalta ajatus on, että jossakin Kalasataman eteläisimmässä kärjessä, esimerkiksi Hanasaaressa olisi mahdollisuus toteuttaa vastaavanlainen merivesiuimala kuin Hernesaareen on kaavailtu. Arabianrantaan on suunniteltu kelluvaa uimalaa rantapuistoon. Myös Kruunuvuorenrannan Varisluodonlahdelle on varattu tilaa kelluvalle uimalalle. Östersundom voisi sopia uuden maauimalan sijoituspaikaksi, sillä sinne ei ole mahdollista saada kaikille alueille uimarantoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että uuden maauimalan sijoittamisesta ei ole tarpeen käynnistää erillistä selvitystä. Tämä näkökulma pidetään mukana sopivissa kaavahankkeissa sekä yleiskaavan alueellisten liikunta- ja vapaa-ajan tarpeiden arvioinnin yhteydessä.

## Esittelijä

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Mari Holopainen ja 27 muuta valtuutettua ovat tehneet 29.8.2012 seuraavan valtuustoaloitteen:

Tällä hetkellä helsinkiläisten käytössä on kaksi suosittua maauimalaa. Nykyiseen väkilukuun suhteutettuna Helsingissä on maauimaloita vain



noin 0,33 per 100 000 asukasta. Esimerkiksi Lahdessa suhde on noin 1 per 100 000 asukasta ja Turussa maauimaloita on noin 1,12 per 100 000 asukasta. Maauimalat edistävät kaupunkilaisten liikunta- ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ja ne kuuluvat kaupungin vetovoimatekijöihin.

Helsingin ja pääkaupunkiseudun väkiluvun oletetaan kasvavan voimakkaasti, Helsingissä satamalta vapautuneiden alueiden, Östersundomin ja täydennysrakentamisen myötä. Uuden maauimalan sijainti tulee huomioida kaavoituksessa ja liikuntastrategiassa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Samalla tulee selvittää ne merenrannalla sijaitsevat asuinalueet, joihin kelluvat uimalat soveltuisivat. Kelluva uimala ja puinen auringonottokansi on toteutettu mm. Kööpenhaminassa.

Me allekirjoittaneet esitämme, että selvitetään uuden maauimalan rakentamismahdollisuudet ja sijaintipaikat Helsingissä. Samalla tulee selvittää kelluvien uimaloiden sijoittamispaikkoja

#### Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 24.12.2012 mennessä.

#### Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

#### Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: +358931037334  
crista.toivola(a)hel.fi

#### Oheismateriaali

1 Mari Holopaisen valtuustoaloite Kvsto 28.9.2012 asia 37



**§ 410**  
**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys rakennuskiellon  
jatkamiseksi Kulosaaren tontilla 42014/7 (nro 12169)**

HEL 2012-014996 T 10 03 05

Ksv 2681\_3, karttaruutu H3/T4, Vanha kelkkamäki 9 - 11

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää kaupunginhallitukselle 20.11.2012 päivätyn asemakaavaosaston piirustuksen nro 12169, jossa esitetään jatkettavaksi 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42014 tontin 7 rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 16.1.2015 saakka, puoltaen sen hyväksymistä.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Rakennuskieltokartta nro 12169/20.11.2012

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä lähettää kaupunginhallitukselle 20.11.2012 päivätyn asemakaavaosaston piirustuksen nro 12169, jossa esitetään jatkettavaksi 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42014 tontin 7 rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 16.1.2015 saakka, puoltaen sen hyväksymistä.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

**Esittelijä**



## Rakennuskieltoalue

Alue on tontti 42014/7, joka on ainoa asemakaavan nro 6602 vuodelta 1972 voimassa oleva osa. Tontin kaavamerkintä on YHL (tarkoittaa lähetystökäyttöä), sen pinta-ala on 7 258 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 0,40. Tontilla on viisi rakennusta, joista vanhin on valmistunut vuonna 1917, ja rakennusoikeus on lähes käytetty.

## Asemakaavatilanne

Ympäristöministeriö on 28.5.1985 vahvistanut Kulosaaren huvila-alueen länsiosan asemakaavan muutoksen nro 8620. Kaavan keskeisin tavoite on rakennetun ympäristön suojeleminen ja keinona tähän rakennusoikeuden alentaminen tonttitehokkuuteen 0,30 ja ympäristöä ja rakennuksia koskevat suojelumerkinnät. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti oli suojelukohde Armas Lindgrenin suunnitteleman rakennuksen ja siihen liittyvän puutarhan vuoksi.

Kiinan kansantasavallan Suomen suurlähetystön esittämän muistutuksen johdosta lähetystön omistuksessa oleva tontti 42014/7 rajattiin asemakaavan muutosehdotuksen ulkopuolelle, jolloin tontille jäi edelleen rakennuskielto rakennuslain 2 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteella. Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan, viimeksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemällä päätöksellä 16.1.2013 asti.

## Rakennuskiellon jatkaminen

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi ja jotta Kulosaaren huvila-alueen asemakaavan tavoitteet voitaisiin turvata myös tämän tontin osalta, tulisi rakennuskieltoa jatkaa kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia tämän jakson aikana.

Asemakaavaosasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 20.11.2012 päivätyn piirustuksen nro 12169.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi

## Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12169/20.11.2012



**§ 411**  
**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys rakennuskiellon  
jatkamiseksi Itäiseen saaristoon (nro 12161)**

HEL 2012-015067 T 10 03 05

Hankenumero 2823\_3, karttalehdet K2-K4, L2-L4, M2-M5

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavaosaston piirustuksesta nro 12161/20.11.2012 ilmenevän alueen rakennuskieltoa jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 22.1.2015 saakka.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Backas, arkkitehti, puhelin: 310 37286  
johanna.backas(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Rakennuskieltokartta nro 12161/20.11.2012

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavaosaston piirustuksesta nro 12161/20.11.2012 ilmenevän alueen rakennuskieltoa jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 22.1.2015 saakka.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

**Esittelijä**

Alue



Rakennuskielto on voimassa 22.1.2013 saakka 48., 50., 51., 53. ja 54. kaupunginosissa (Vartiosaari, Villinki, Santahamina, Ulkosaaret ja Vuosaari) sijaitsevalla itäisen saariston alueella.

#### Taustaa

Asemakaavan laatiminen itäiselle saaristoalueelle on tarpeen, koska saariston kehittäminen ei voi tapahtua pelkästään poikkeamispäätöksillä. Jätevesien käsittelyä koskevat tiukentuneet ympäristömääräykset ovat tehneet myös saarten vesihuoltoratkaisujen suunnittelun tarpeelliseksi. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan suojeleminen tapahtuu yleensä sopivimmin asemakaavan avulla.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa ei ole määrätty ympäristöä muuttavia toimenpiteitä luvanvaraisiksi, joten asemakaavan laatiminen Itäsaariston alueelle on tarpeen myös siksi, että saaristoluonnon ja -maiseman kehittäminen ja suojeleminen voi tapahtua alueen erikoisluonteen mukaisesti.

#### Maanomistus

Rakennuskieltoalueen suurimmista saarista Villinki, Iso Villasaari ja Pikku Niinisaari ovat kokonaan tai osittain yksityisomistuksessa. Itä-Villinki on puolustusvoimien saarena valtion omistama. Helsingin kaupunki omistaa Pikku Niinisaaren keskiosat ja joitakin tiloja Villingissä. Pienemmät saaret ovat kaupungin, valtion, Helsingin seurakuntayhtymän, Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen tai yksityisten maanomistajien omistuksessa.

#### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

#### Suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) itäisen saariston saaret on varattu virkistysalueiksi joitakin luonnonsuojelualueeksi merkityjä saaria ja saarten osia lukuun ottamatta. Kallahdenniementä kaakkoon jatkuva merenalainen harjumuodostelma on Natura-alue. Natura-alueen sisään jää useita saaria, jotka ovat osa harjumuodostelmaa, mutta eivät varsinaista Natura-alueita.

Loma-asumista tarkoitettava RA-merkintä on pääkäyttötarkoitusta osoittavan virkistysaluemerkinnän lisäksi niissä saarissa, joissa on kesähuiloita tai vastaavaa lomailutoimintaa. Villingin rannat, Itä-Villingin pohjoisosa ja Satamasaari ovat kulttuurihistoriallisesti,



rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Helsingin saariston ja merialueen osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 23.4.1997) on saaristoaluetta tutkittu huomattavasti yleiskaavaa tarkemmin. Helsingin yleiskaava 2002 korvasi voimaan tullessaan osayleiskaavan. Osayleiskaava ei ole ristiriidassa koko kaupungin yleiskaavan kanssa ja tarjoaa edelleen hyvän pohjan asemakaavojen laatimiselle.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 11.3.2008. Kevään 2008 aikana on järjestetty useita suunnittelua koskevia asukastilaisuuksia. Asemakaavan suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.6.2009. Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 20.2.–4.4.2012. Kevään 2012 aikana on järjestetty useita alustavaa kaavaluonnosta koskevia keskustelutilaisuuksia.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville vuoden 2013 alussa. Asemakaavaehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuoden 2013 aikana.

## Tavoitteet

Merellisyys on eräs Itä-Helsingin vahvuuksista. Kaava-aluetta koskevana yleistavoitteena on saariston ja meren monipuolinen ja rikas käyttö ja saarten avoimuuden ja tavoitettavuuden parantaminen. Eri saarten luonne ja käyttö profiloitaa niiden ominaispiirteiden pohjalta.

Itäistä saaristoa kehitetään Helsingin oleellisena osana siten, että samalla otetaan huomioon sen merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot ja soveltuvuus erilaisiin käyttötarkoituksiin. Alueen käyttö painottuu vapaa-ajan toimintoihin. Saaristoon sopivia toimintoja ovat esimerkiksi ulkoilu, retkeily, matkailu, veneily, kalastus, kulttuuri- ja koulutustoiminta sekä lomailu kesähuviloilla, kesämajakylissä ja yhteisöjen virkistyskeskuksissa. Alueita varataan myös luonnonsuojelualueiksi ja hyötykäyttöön, kuten yritys- ja pienimuotoiseen viljelytoimintaan ja näihin liittyvään asumiseen. Asemakaava laaditaan osa-alueille 1:2 000 mittakaavassa ja koko alueen käsittävä yhteenvetokartta 1:10 000 mittakaavassa.

## Rakennuskiellon jatkaminen

Kaupunginhallitus päätti 22.1.2007 asettaa itäisten saarten alueen maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin nojalla kahdeksi vuodeksi rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten. Rakennuskieltoa on jatkettu 22.1.2013 saakka.



Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa jatkaa kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Asemakaavaosasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 20.11.2012 päivätyn piirustuksen nro 12161.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä rakennuskieltokartta nro 12161.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Backas, arkkitehti, puhelin: 310 37286  
johanna.backas(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Rakennuskieltokartta nro 12161/20.11.2012





**Käsiteltävä tässä kokouksessa**

**§ 412**

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valtuustoaloitteesta  
asukastilojen saamisesta Siltamäen ostoskeskukseen**

HEL 2012-012538 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että valtuustoaloitteen mukaisten asukastilojen sijoittamiselle Siltamäen ostoskeskuksen tiloihin ei asemakaavan puolesta ole estettä.

Siltamäen ostoskeskuksen tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 6495, vahvistettu 1971) liikerakennusten korttelialuetta (AL), jolla on rakennusoikeutta 3 500 + 1 200 kerrosneliömetriä. Lukusarjan edellinen luku osoittaa tontin kerrosalan ja jälkimmäinen luku kerrosalan lisäksi tontille rakennettavaksi sallitun katetun, lämmitettävän käytävä- ja toritilan enimmäispinta-alan. Tontilla saadaan osittain maan alla olevaan kellarikerrokseen sijoittaa kerrosalaan laskettavia kerho-, nuoriso- tai vastaavia tiloja, kuitenkin enintään 700 m<sup>2</sup>. Tontilla on tällä hetkellä ostoskeskusrakennus, jossa on myymälätilojen lisäksi myös toimistotilaa ja pieni uimahalli. Osa myymälätiloista on tyhjillään.

Asukastilojen sijoittaminen kellaritilojen sijaan maanpäällisiin liiketiloihin olisi kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan vähäinen poikkeaminen asemakaavasta ja hyvin perusteltavissa mm. olemassa olevien tilojen tarkoituksenmukaisella käytöllä.

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

**Lisätiedot**

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kartta

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että valtuustoaloitteen mukaisten asukastilojen sijoittamiselle Siltamäen ostoskeskuksen tiloihin ei asemakaavan puolesta ole estettä.

Siltamäen ostoskeskuksen tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (nro 6495, vahvistettu 1971) liikerakennusten korttelialuetta (AL), jolla on rakennusoikeutta 3 500 + 1 200 kerrosneliömetriä. Lukusarjan edellinen luku osoittaa tontin kerrosalan ja jälkimmäinen luku kerrosalan lisäksi tontille rakennettavaksi sallitun katetun, lämmitettävän käytävä- ja toritilan enimmäispinta-alan. Tontilla saadaan osittain maan alla olevaan kellarikerrokseen sijoittaa kerrosalaan laskettavia kerho-, nuoriso- tai vastaavia tiloja, kuitenkin enintään 700 m<sup>2</sup>. Tontilla on tällä hetkellä ostoskeskusrakennus, jossa on myymälätilojen lisäksi myös toimistotilaa ja pieni uimahalli. Osa myymälätiloista on tyhjillään.

Asukastilojen sijoittaminen kellaritilojen sijaan maanpäällisiin liiketiloihin olisi kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan vähäinen poikkeaminen asemakaavasta ja hyvin perusteltavissa mm. olemassa olevien tilojen tarkoituksenmukaisella käytöllä.

## Esittelijä

Valtuustoaloite

Valtuutettu Tarja Tenkula ja kymmenen muuta valtuutettua ovat tehneet 12.9.2012 seuraavan valtuustoaloitteen:

Siltamäen ostoskeskuksessa Siwa - kauppa lopetti toimintansa 31.12.11 (300 m<sup>2</sup>) ja pienempi 100 m<sup>2</sup> entinen postin tila. Liiketilat ovat tyhjillään. Huolena on, että tyhjä tila täyttyy keskiohut kuppilalla tai jää tyhjilleen. Samaan aikaan Siltämäki-Suutarila alueella nuorten määrä on kolmin kertaistunut, mikä näkyy nuorten määränä alueella (erityisesti ostarilla). Samaan aikaan Siltamäen ostarilla ikäihmiset ovat myös vailla omaa vakinaista toimitilaa. Tällä hetkellä Siltamäen korttelitupa toimii Siltamäen päiväkodin yhteydessä. Päiväkotiin on ilmoittautunut ennätysmäärä lapsia ja he toivovat omat tilansa omiin toimintoihinsa. Sosiaalivirasto on luvannut ikäihmisille toimitilan.

Monikäyttöisistä tiloista on alueella hyviä kokemuksia, joten nuoret ja ikäihmiset voisivat hyvin toimia samoissa tiloissa. Ikäihmiset tarvitsevat tilaa päiväaikaan ja nuoret taas oleskelutilaa illalla. Tyhjätilat rapauttavat lähiöiden ostareita, siksi kaupungilla tulee olla aktiivisempi rooli ostoskeskusten kiinteistö osakeyhtiöissä.

Edellä esitetyn perusteella esitämme tyhjien tilojen saamista asukastaloksi.



## Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.11.2012 mennessä.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kartta

## Oheismateriaali

1 Tenkula Tarja valtuustoaloite Kvsto 12.9.2012 asia 24



## § 413

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto rakennuslautakunnalle koskien päiväkotien ajoneuvoliikennettä ja Lallukankujalla olevan päiväkodin saattoliikennettä

HEL 2011-005089 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa rakennuslautakunnalle esityksen mukaisen lausunnon.

#### Lausunto

Pääperiaatteena pysäköinnin järjestämisessä on, että tontin toteuttaja vastaa pysäköintipaikkojen riittävydestä tontillaan. Asemakaavassa määrättyihin pysäköintipaikkojen vähimmäismääriin liittyy monia tavoitteita, kuten kestävän yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen, kaupunkitilan tehokas käyttö, tarpeeseen nähden riittävän pysäköintikapasiteetin varaaminen sekä jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksistä huolehtiminen.

Tavoitteena on, että lapset saatetaan päiväkotiin pääsääntöisesti kävellen ja samalla lapsi oppii ympäristöä säästävät kulkutavat. Päiväkotien tarkoitus on palvella lähialueen lapsiperheitä. Poikkeuksena ovat erikoispäiväkodit, joiden asiakaskunta asuu laajemmalla.

Asemakaavassa esitetty pysäköintipaikkojen vähimmäisvaatimus ei estä kiinteistöä rakentamasta autopaikkoja päiväkodin sijainti, alueen asukkaiden kulkutapatottumus ja päiväkodin sisältötarjonta huomioon ottaen enemmänkin, mikäli todellinen autopaikkatarve on kaavassa esitettyä vähimmäismäärää suurempi.

Rakennuslautakunta on ehdottanut tutkittavaksi, että Lallukankujan kääntöpaikan jatkeeksi sijoitettaisiin viiden auton pysäköintipaikka asemakaavan mukaiselle puistoalueelle.

Asemakaavan luonnosvaiheessa nykyisen korttelin 45585 yh-p alueen (korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankulkuun ja pysäköintiin varattu alue) kohdalla kulki katu. Vain kahta tonttia palvelevasta kadusta olisi muodostunut varsin pitkä ja leveä. Katualue muutettiin asemakaavaehdotuksessa korttelin sisäiseksi yh-p -alueeksi sen takia, että kortteli voidaan suunnitella vapaammin ja kokonaisuutena paremmin ottaen huomioon tonttien todelliset liikennetarpeet. Tämän johdosta myös päiväkodin pysäköinti- ja saattopysäköintipaikat sijaitsevat kokonaisuudessaan tontilla.



Puistoalueelle ei voida toteuttaa pysäköintipaikkoja poikkeamisena asemakaavasta, koska kyseessä on pysyvä järjestely. Tällainen järjestely edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavamuutos tätä varten ei olisi tarkoituksenmukainen.

Tontille toteutettujen ja toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi saattopysäköintiin on käytettävissä Lallukankujan ajorata. Ajoradan länsireunalla on sallittu rajoittamaton pysäköinti. Tarvittaessa Lallukankujan länsireunalle voidaan asettaa aikarajoitus saattoliikenteen helpottamiseksi. Muualla pysäköinti on kielletty. Pysäköintikielto mahdollistaa kuitenkin lapsen viemisen ja hakemisen päiväkodista. Pysäköinninvalvojat eivät yleensä puutu lyhytkestoiseen pysäköintiin päiväkotien välittömässä läheisyydessä, mikäli pysäköinnistä ei aiheudu vaaraa eikä muu liikenne esty.

Edellä mainituin perustein kaupunkisuunnitteluvirasto ei pidä perusteltuna ratkaisuna sijoittaa saattopysäköintipaikkoja puistoalueelle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä antaa rakennuslautakunnalle esityksen mukaisen lausunnon.

Lausunto

Pääperiaatteena pysäköinnin järjestämisessä on, että tontin toteuttaja vastaa pysäköintipaikkojen riittävydestä tontillaan. Asemakaavassa määrättyihin pysäköintipaikkojen vähimmäismääriin liittyy monia tavoitteita, kuten kestävä ja yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen, kaupunkitilan tehokas käyttö, tarpeeseen nähden riittävän pysäköintikapasiteetin varaaminen sekä jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksistä huolehtiminen.

Tavoitteena on, että lapset saatetaan päiväkotiin pääsääntöisesti kävellen ja samalla lapsi oppii ympäristöä säästävät kulkutavat. Päiväkotien tarkoitus on palvella lähialueen lapsiperheitä. Poikkeuksena ovat erikoispäiväkodit, joiden asiakaskunta asuu laajemmalla.



Asemakaavassa esitetty pysäköintipaikkojen vähimmäisvaatimus ei estä kiinteistöä rakentamasta autopaikkoja päiväkodin sijainti, alueen asukkaiden kulkutapatottumus ja päiväkodin sisältötarjonta huomioon ottaen enemmänkin, mikäli todellinen autopaikkatarve on kaavassa esitettyä vähimmäismäärää suurempi.

Rakennuslautakunta on ehdottanut tutkittavaksi, että Lallukankujan kääntöpaikan jatkeeksi sijoitettaisiin viiden auton pysäköintipaikka asemakaavan mukaiselle puistoalueelle.

Asemakaavan luonnosvaiheessa nykyisen korttelin 45585 yh-p alueen (korttelin sisäiselle liikenteelle, jalankulkuun ja pysäköintiin varattu alue) kohdalla kulki katu. Vain kahta tonttia palvelevasta kadusta olisi muodostunut varsin pitkä ja leveä. Katualue muutettiin asemakaavaehdotuksessa korttelin sisäiseksi yh-p -alueeksi sen takia, että kortteli voidaan suunnitella vapaammin ja kokonaisuutena paremmin ottaen huomioon tonttien todelliset liikennetarpeet. Tämän johdosta myös päiväkodin pysäköinti- ja saattopysäköintipaikat sijaitsevat kokonaisuudessaan tontilla.

Puistoalueelle ei voida toteuttaa pysäköintipaikkoja poikkeamisena asemakaavasta, koska kyseessä on pysyvä järjestely. Tällainen järjestely edellyttää asemakaavan muuttamista. Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavamuuotos tätä varten ei olisi tarkoituksenmukainen.

Tontille toteutettujen ja toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi saattopysäköintiin on käytettävissä Lallukankujan ajorata. Ajoradan länsireunalla on sallittu rajoittamaton pysäköinti. Tarvittaessa Lallukankujan länsireunalle voidaan asettaa aikarajoitus saattoliikenteen helpottamiseksi. Muualla pysäköinti on kielletty. Pysäköintikielto mahdollistaa kuitenkin lapsen viemisen ja hakemisen päiväkodista. Pysäköinninvalvojat eivät yleensä puutu lyhytkestoiseen pysäköintiin päiväkotien välittömässä läheisyydessä, mikäli pysäköinnistä ei aiheudu vaaraa eikä muu liikenne esty.

Edellä mainituin perustein kaupunkisuunnitteluvirasto ei pidä perusteltuna ratkaisuna sijoittaa saattopysäköintipaikkoja puistoalueelle.

## Tiivistelmä

Päiväkodin tarvitsemat pysäköintipaikat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa tontille. Saattopysäköinti on tontilla olevien paikkojen lisäksi mahdollista Lallukankujalla. Lallukankujan eteläpään puistoalueelle sijoitettavat pysäköintipaikat edellyttäisivät asemakaavan muuttamista. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei pidä tätä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Korttelialueen sisältä on asemakaavatyön yhteydessä



poistettu katualue. Tällöin osoitettiin velvoite korttelin sisäiselle pysäköinnille sekä korttelin sisäiselle liikenteelle.

## Esittelijä

Kirje

### Päiväkotien ajoneuvoliikenne

Rakennuslautakunta on huolissaan erityisesti päiväkotirakennusten, mutta myös muiden vastaavien laitosten ajoneuvoliikenteen toimivuudesta ja turvallisuudesta lasten, vanhempien, asukkaiden ja henkilökunnan kannalta.

Rakennuslautakunta toivoo, että kaupunkisuunnitteluvirasto kiinnittää erityistä huomiota päiväkotien ja vastaavien laitosten ajoneuvoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen asemakaavoja laadittaessa.

Lisäksi rakennuslautakunta toivoo, että rakennusvirasto kiinnittää vastaavaa huomiota katualueen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennuslautakunta on 30.8.2011 palauttanut rakennuslupahakemuksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että päiväkodin saattoliikenne suunnitellaan toimivalla tavalla.

Päiväkodin saattoliikenne on asemakaavassa ja rakennuslupahakemuksessa osoitettu naapuritontin sisäiselle liikenteelle, jalankululle ja pysäköintiin varatulle osalle, joka tulee rakentaa pihakatumaiseksi.

Rakennuslautakunta katsoo, että tämä ei ole päiväkodin kannalta toimiva ja turvallinen ratkaisu. Tässä tapauksessa rakennuslautakunta toivoo, että tontin vieressä olevan puistokaistaleen käyttämistä saattoliikenteen pysäköintiin tutkittaisiin, vaikka määräaikaisena ratkaisuna. Puistokaistaletta voidaan vähäisesti supistaa saattoliikenteen autopaikoilla ilman, että kevyen liikenteen raitin rakentaminen tai puiston käytettävyys siitä kärsisi.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi



## § 414

### Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

#### Päätös

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

Liikennesuunnittelupäällikkö 7.11.2012

Asemakaavapäällikkö 13.11.2012

#### Esittelijä

Lasse Männistö

#### Lisätiedot

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

#### Päätösehdotus

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

Liikennesuunnittelupäällikkö 7.11.2012

Asemakaavapäällikkö 13.11.2012

#### Esittelijä

Lasse Männistö

#### Lisätiedot

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





20.11.2012

---

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lasse Männistö  
puheenjohtaja

Anne Mattsson  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Stefan Johansson

Matti Niemi

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 30.11.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



20.11.2012

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan § 398-406 ja 408-414

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan § 407

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon 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 oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

**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  
**Alvno**



20.11.2012

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.