



21.11.2017

Kokousaika 21.11.2017 klo 15:30 - 19:35

Kokouspaikka Kaupunkiympäristölautakunnan istuntosali (Kansakoulukatu 3)

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
	poistui klo 19:04, läsnä: 222 - 239 §:t
Asko-Seljjavaara, Sirpa	poistui klo 18:04, läsnä: 222 - 234 §:t; paitsi 232 §
Heinäluoma, Eveliina	
Hernberg, Kaisa	
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	poistui klo 19:16, läsnä: 222 - 239 §:t
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	
Rantanen, Tuomas	
Rissanen, Laura	
Soininvaara, Osmo	
Välipirtti, Mika	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Saarinen, Raimo K	maankäyttöjohtaja
Stauffer, Jaakko	tekninen johtaja
	poissa: 237 §
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-päällikkö
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Levy, Pauliina	lakimies



21.11.2017

Ahonen, Pertti Hakala, Tuomas	IT-asiantuntija tiimipäällikkö asiantuntija saapui klo 16:28, poistui klo 17:02; läsnä: 229 - 231 §:t
Heinonen, Valtteri	arkkitehti asiantuntija saapui klo 16:28, poistui klo 17:02; läsnä: 229 - 231 §:t
Juvonen, Mikko	diplomi-insinööri asiantuntija saapui klo 16:28, poistui klo 17:02; läsnä: 229 - 231 §:t
Kettunen, Joakim	arkkitehti asiantuntija saapui klo 17:03, poistui klo 17:23; läsnä: 232 §
Kilpinen, Pia	arkkitehti asiantuntija saapui klo 16:28, poistui klo 17:02; läsnä: 229 - 231 §:t
Leppälä, Petri	arkkitehti asiantuntija saapui klo 16:08, poistui klo 16:20; läsnä: 226 §
Nummikoski, Milla	arkkitehti asiantuntija saapui klo 17:24, poistui klo 17:41; läsnä: 233 §
Pakarinen, Raimo	ympäristötarkastaja asiantuntija saapui klo 15:46, poistui klo 16:07; läsnä: 225 §
Rantsi, Jari	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 17:42, poistui klo 18:00; läsnä: 234 §
Ruonala, Juha	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 17:03, poistui klo 17:23; läsnä: 232 §
Saarikko, Tyko	arkkitehti asiantuntija saapui klo 15:46, poistui klo 16:07; läsnä: 225 §



21.11.2017

	Silvo, Anton	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 15:38, poistui klo 15:45; läsnä: 224 §
	Vuorio, Topi	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 16:28, poistui klo 17:02; läsnä: 229 - 231 §:t
	Yli-Seppälä, Jussi	liikenneinsinööri asiantuntija saapui klo 18:01, poistui klo 18:54; läsnä: 235 §
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 222 - 240 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 222 - 240 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Kristina Montell	lakimies 222 - 240 §
Tekninen pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 222 - 240 §



21.11.2017

§	Asia	
222	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
223	Asia/2	Ilmoitusasiat
224	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle raitioliikenteen kehittämissuunnitelman hyväksymiseksi
225	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Stansvikinkallion (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 hyväksymiseksi
226	Asia/5	Vuosaaren uuden lukion (Mosaiikkiraitti 2) asemakaavan muutosehdotus nro 12485 sekä sen asettaminen nähtäville
227	Asia/6	Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelma
228	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kunnan jäsenen aloitteesta koskien Uutelan asemakaavan uudistamista
229	Asia/8	Tattarisillan eritasoliittymän asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12480 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
230	Asia/9	Malmin lentoaseman rakennusten asemakaavan muutosehdotus nro 12450 sekä sen asettaminen nähtäville
231	Asia/10	Falkullan tilan (Falkullantie 1) asemakaavan muutosehdotus nro 12479 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
232	Asia/11	Pukinmäen asemanseudun asemakaavan muutosehdotus nro 12476 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
233	Asia/12	Topeliuksenkatu 16:n asemakaavan muutosehdotus nro 12493 sekä sen asettaminen nähtäville
234	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle SUMP-ohjelman hyväksymiseksi
235	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin katuverkon nopeusrajoitusten määrittämisen periaatteiden hyväksymiseksi
236	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymiseksi



21.11.2017

-
- | | | |
|-----|---------|--|
| 237 | Asia/17 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden varaamiseksi Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ja vuokrauserusteiden määrittämiseksi lisärakennusoikeudelle (Sörnäinen, Vilhonvuori, tontti 10250/2) |
| 238 | Asia/18 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määrittämiseksi kolmelle Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille ja Länsi-Herttoniemen erityisasumisen tontille (tontit 20076/1-3 ja tontti 43122/2) |
| 239 | Asia/19 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.11. – 15.11.2017 tekemien päätösten seuraaminen |
| 240 | Asia/15 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttamiseksi ja täydentämiseksi |



§ 222

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Kaisa Henbergin ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2017

Asia/2

§ 223
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 25.10.2017 § 384

Etelä-Haagan Kauppalantie 27 - 29:n asemakaavan muuttaminen (nro 12422)

HEL 2015-011519 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 13.9.2017 § 314

Luottamushenkilöiden palkkioiden ja korvausten määrät 2017 -päätöksen muuttaminen toimikuntien osalta

HEL 2017-003722 T 00 00 02

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallituksen konsernijaosto (Koja)

Koja 30.10.2017 § 148

Kaupunkiympäristötoimialan edustus kaupungin asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden yhtiökokouksissa

HEL 2017-010720 T 00 01 05

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava

Seuraavat kaupunginvaltuuston 30.8.2017 hyväksymät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan:

Ullanlinna, tontti 452/19 (piirustus nro 12408): Tähtitorninkatu 16–18.

Kaarela, Kuninkaantammi, kortteli 33314, osa korttelia 33319 ja lähivirkistysalueet, muodostuvat uudet korttelit 33414–33420 (piirustus nro



21.11.2017

12401, Kuninkaantammen lammenranta). Alueet sijaitsevat Pitkäkosen vedenpuhdistuslaitoksen eteläpuolella ja Keskuspuiston länsireunassa.

Tapaninkylä, Tapanila, tontit 39213/1 ja 2 sekä puistoalue (piirustus nro 12393): Kertojantie 9 ja 11, Tuomaankuja.

Helsingissä 27.10.2017

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös (Kho)

Kho 27.10.2017 3218/1/16, HEL 2015-008090

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös löytyy kohdasta oheismateriaali.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Oheismateriaali

1 Khon päätös 27.10.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 224

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle raitioliikenteen kehittämissuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-010566 T 08 00 02

Hankenumero 4765_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- raitioliikenteen kehittämissuunnitelman ja sen periaatteiden hyväksymistä kaupunkiympäristön toimialalla ohjeellisena noudatettaviksi.
- suunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden täytäntöönpanoa kaupunkiympäristön toimialalla.
- suunnitelman toimeenpanoa alkuperäisestään siten, että suunnitelman keskeiset toimenpiteet on mahdollista toteuttaa kymmenen vuoden aikajänteellä.
- raitioliikenteen kehittämisen edellyttämien resurssitarpeiden huomioimista talousarvion valmistelussa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Anton Silvo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas ranskalainen viiva niin, että kolmas ranskalainen viiva muuttuu samalla neljänneksi ranskalaiseksi viivaksi:

- suunnitelman toimeenpanoa alkuperäisestään siten, että suunnitelman keskeiset toimenpiteet on mahdollista toteuttaa kymmenen vuoden aikajänteellä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



21.11.2017

Anton Silvo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi

Liitteet

1 Raitioliikenteen kehittämisohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- raitioliikenteen kehittämisohjelman ja sen periaatteiden hyväksymistä kaupunkiympäristön toimialalla ohjeellisena noudatettaviksi.
- ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden täytäntöönpanoa kaupunkiympäristön toimialalla.
- raitioliikenteen kehittämisen edellyttämien resurssintarpeiden huomioimista talousarvion valmistelussa.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Raitioliikenteen kehittämisohjelma on valmisteltu edellisen valtuustokauden ajaksi perustetun ratikkaprojektin jatkotyönä. Valmistelua on ohjannut ohjausryhmä, jossa on ollut edustus Kaupunginkansliasta, Kaupunkiympäristötoimialan Liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta, Helsingin kaupungin liikennelaitokselta (HKL) sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymästä (HSL).

Raitioliikenteen nykyisiä ongelmia ovat alhainen keskinopeus ja heikko luotettavuus. Suurimmat syyt ongelmiin ovat heikosti toimivat raitioliikenteen liikennevaloetuuudet ja puutteellinen erottelu ajoneuvoliikenteestä. Raitioliikenteen hitaus ja ajoaikojen hajonta haittaavat muun muassa tehokkaiden aikataulujen suunnittelua ja niiden keskinäistä synkronointia sekä laskevat raitioliikenteen palvelutasoa.

Raitioliikenteen kehittämisohjelman tavoitteena on aloittaa kehittämistyö poikkihallinnollisessa ratikkaprojektissa määriteltyjen kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi. Kaupunginhallitus hyväksyi 16.11.2015 jatkovalmistelun pohjaksi seuraavat raitioliikenteen kehittämistavoitteet:



- Nopeustavoite: raitioliikenteen keskinopeus nykyisellä raitioverkolla nostetaan 17 kilometriin tunnissa
- Sujuvuustavoite: raitiovaunut pysähtyvät ainoastaan pysäkeillä
- Luotettavuustavoite: raitiovaunut kulkevat aikataulun mukaisesti
- Häiriöttömyystavoite: väärin pysäköidyt autot ja liikenneonnettomuudet eivät aiheuta häiriötä liikenteeseen.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017 - 2021 ilmaistaan tahto kestävien kulkumuotojen ja raidejoukkoliikenteen osuuden kasvattamiseen. Vuonna 2015 hyväksyttyyn Helsingin liikkumisen kehittämisohjelmaan sisältyy samansuuntaisia tavoitteita, mm. kestävien kulkutapojen saavutettavuuden nostaminen kilpailukykyiseksi autoliikenteen kanssa ja matka-aikojen ennustettavuuden parantaminen. Vuonna 2016 hyväksytty Helsingin yleiskaava perustuu pikaraitioteistä muodostuvaan raitieliikenteen verkostokaupunkiin, ja pikaraitioteiden sujuva liikennöinti kantakaupunkiin edellyttää nykyisen rataverkon parantamista.

Ohjelman sisältö

Kehittämisohjelmassa on määritelty periaatteet ratainfrastruktuurin ja liikennöinnin parantamiseen. Periaatteiden lähtökohtana on raitioverkon jakaminen toiminnallisesti pikaraitioteihin ja kaupunkiraitioteihin. Pikaraitioverkkoon kuuluvilla pääkaduilla kehittämisessä painotetaan erityisesti nopeutta ja sujuvuutta tulevaisuuden pikaraitioliikenteen mahdollistamiseksi. Kantakaupungin rataverkon muilla alueilla painotetaan ennen kaikkea luotettavaa ja häiriötöntä kulkua. Toimenpiteet toteutetaan pääkatuosuuksien perusparannuksina, muiden alueiden pienempinä kustannustehokkaina toimenpiteinä sekä selkeärajaisina kehittämiss Hankkeina.

Kehittämiskeinoista keskeisimmät ovat raitioliikenteen liikennevalotuuksien parantaminen ja raitioteiden parempi erottelu muusta liikenteestä. Lisäksi toimenpiteet liittyvät mm. pysäkkien palvelutason parantamiseen, jalankulkijaylitysten järjestelyihin sekä ratatekniikan kehittämiseen. Liikennöinnin kehittämiskeinoja ovat mm. raitioliikenteen palvelu- ja toimintalinjausten määrittely, ajotapojen yhtenäistäminen, kaikilla pysäkeillä pysähtyminen sekä kuljettajalipunmyynnin lopettaminen.

Ohjelman toimeenpano

Ohjelman toimeenpano perustuu raitioliikenteen jatkuvan kehittämisen ja seurannan toimintatapaan. Sen keskiössä on liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta nimettävä raitiotiekoordinaattori ja kehittämisen oh-



jausryhmä, jossa on edustettuna kaikki raitioliikenteen järjestämiseen osallistuvat osapuolet. Koordinaattorin ja seurantaryhmän tehtävänä on ohjata toimenpiteiden toteutusta ja seurata raitioliikenteen kehitystä. Kehittämisen tueksi toteutetaan HSL:n uuden lippu- ja informaatiojärjestelmän tuottamaan tietoon perustuva raitioliikenteen suorituskykymitaristo.

Ohjelman vaikutukset

Raitioliikenteen kehittämistavoitteiden täysimääräinen toteuttaminen tuottaa jopa 4,5 miljoonan euron vuosittaisen säästön liikennöintikustannuksissa sekä huomattavat suorat käyttäjähyödyt ja laajemmat kaupunkitaloudelliset vaikutukset. Haitat muille liikennemuodoille on arvioitu pieniksi ja suunnittelulla hallittavissa oleviksi. Infrastruktuurin parantaminen voidaan toteuttaa suurelta osin ilman muiden liikennemuotojen käyttämän tilan vähentämistä. Katumuutostöiden aikana muulle liikenteelle saattaa tulla väliaikaista haittaa.

Aikataulu ja resursointi

Infrastruktuurin parantamistoimenpiteiden ja kehittämishankkeiden aikajänne on noin 15 vuotta. Toimenpiteiden arvioidut investointikustannukset ovat noin 60 miljoonaa euroa. Investoinnit rahoitetaan nykyisten määrärahojen puitteissa. Suurin osa kustannuksista muodostuu pääkaupunkiseudun perusparannuksista. Osa toimenpiteistä ei edellytä investointeja, mutta sisältävät suuren parannuspotentiaalin. Tästä esimerkkinä liikennevaloetuuksien parantaminen.

Ohjelman toteuttaminen edellyttää riittävien henkilöresurssien kohdentamista toimenpiteiden toimeenpanoon. Liikennevaloetuuksien parantaminen edellyttää lisäresurssia. Muut suunnittelun ja toteutuksen resurssit järjestetään töiden kohdentamisella ja priorisoinnilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anton Silvo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi

Liitteet

1 Raitioliikenteen kehittämisohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2017

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2017 § 217



§ 225

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Stansvikinkallion (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 hyväksymiseksi

HEL 2015-004954 T 10 03 03

Hankennumero 1665_1, 1665_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.1.2017 päivätyn ja 21.11.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49332–49342 ja lähivirkistys- sekä katualueita ja asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 49332 - 49342).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että aiemmassa vaiheessa tehtyjen selvitysten jälkeen aava-alueelta on löytynyt lahokaviosammalen kasvupaikka. Löytö perustuu tuoreeseen, vuonna 2017 valmistuvaan koko Helsingin aluetta koskevaan inventointiin. Lajin löytäminen vaatii erityisosaamista eikä ilmennä aiempaa puutteellista selvittämistä. Voidaan todeta, että laajalla selvityksellä lahokaviosammalen kasvupaikkojen tunnistamisessa Helsinki on toiminut edelläkävijänä.

Lahokaviosammal kasvaa lahopuulla, tavallisimmin kuusella, ja on vaatelias kasvupaikan pienilmaston suhteen. Lahokaviosammal on erityi-



sesti suojeltava laji ja luontodirektiivin liitteen II laji sekä uhanalaisuusluokaltaan äärimmäisen uhanalainen. Sen kasvupaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Korttelin 49340 rakennukset on sijoitettu alueelta löydetystä lahokaviosammaleesiintymästä noin kahdenkymmenenviiden metrin päähän niin, että kortteli voidaan vielä luontevasti rakentaa säilyvän siirtolohkareen ympärille louhimatta kallioita. Säilyvä metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka lahopuujatkumo tulee turvata. Kaava-alueen itäpuolen viheralue säilyy luonnontilaisena yhdessä tämän kaava-alueen itäpuoleisten viheralueiden kanssa muodostaen yhtenäisen metsikön. Lahokaviosammaleesiintymä sijaitsee nykyisin vain muutaman metrin päässä metsään muodostuneista ulkoilupoluista. Uudet rakennetut polkukeräykset ohjaavat kulkua viheralueilla ja vähentävät luonnontilaisen metsän pohjan kulumista.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Tyko Saarikko. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Mika Välipirtti: Esitän seuraavan palautusehdotuksen:

Kaava palautetaan uudelleen nähtäväksi ja valmisteltavaksi siten, että jatkotyöstössä selvitetään Stansvikinkallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 selostuksen 7.11.2017 päivätyn version kaava-alueen luontoselvitykset. Niistä Kruunuvuoren lepakkoselvitys 2017 (päiväty 27.10.2017) sekä Helsingin lahokaviosammaleesiintymä 2017 eivät ole olleet käytettävissä muistutusaikana 10.2. - 13.3.2017. Molemmissa tutkimuksissa on asemakaavasuosituksen arvioinnin kannalta olennaista uutta tietoa.

Kannattaja: Silvia Modig

Asian käsittelyn jatkamisesta äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotukseen lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä viimeistä kappaletta:

Samalla kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että aiemmassa vaiheessa tehtyjen selvitysten jälkeen aava-alueelta on löytynyt lahokaviosammaleesiintymä kasvupaikka. Löytö perustuu tuoreeseen, vuonna 2017 valmistu-



21.11.2017

vaan koko Helsingin aluetta koskevaan inventointiin. Lajin löytäminen vaatii erityisosaamista eikä ilmennä aiempaa puutteellista selvittämistä. Voidaan todeta, että laajalla selvityksellä lahopuujatkuksen kasvupaikkojen tunnistamisessa Helsinki on toiminut edelläkävijänä.

Lahokaviosammal kasvaa lahopuulla, tavallisimmin kuusella, ja on vaatelias kasvupaikan pienilmaston suhteen. Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava laji ja luontodirektiivin liitteen II laji sekä uhanalaisuusluokaltaan äärimmäisen uhanalainen. Sen kasvupaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Korttelin 49340 rakennukset on sijoitettu alueelta löydetystä lahopuujatkuksesiintymästä noin kahdenkymmenenviiden metrin päähän niin, että kortteli voidaan vielä luontevasti rakentaa säilyvän siirtolohkareen ympärille louhimatta kallioita. Säilyvä metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka lahopuujatkuksen tulee turvata. Kaava-alueen itäpuolen viheralue säilyy luonnontilaisena yhdessä tämän kaava-alueen itäpuoleisten viheralueiden kanssa muodostaen yhtenäisen metsikön. Lahokaviosammalsiintymä sijaitsee nykyisin vain muutaman metrin päässä metsään muodostuneista ulkoilupoluista. Uudet rakennetut polkukäytävät ohjaavat kulkua viheralueilla ja vähentävät luonnontilaisen metsän pohjan kulumista.

Kannattaja: Laura Rissanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Mika Vähäpirtin palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soiniavaara

Ei-äännet: 2

Silvia Modig, Mika Väliäpirtti

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11-2.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441



21.11.2017

tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimpäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöasiat, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 kartta, päivätty 24.1.2017, muutettu 21.11.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 selostus, päivätty 24.1.2017, muutettu 21.11.2017, päivitetty Kylk:n 21.11.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva 14.11.2017
- 6 Stansvikinkallion havainnekuva, 14.11.2017
- 7 Kruunuvuorenranta idästä
- 8 Suunnitteluperiaatteet
- 9 Periaateleikkaus korttelista 49342
- 10 Näkymä Katinpaadenpolulta
- 11 Näkymä katuaukiosta
- 12 Näkymä Stansvikinkallion puistosta
- 13 Liikennesuunnitelma, 14.11.2017
- 14 Tehdyt muutokset
- 15 Vuorovaikutusraportti 24.11.2017, täydennetty 14.11.2017
- 16 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 15

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 24.1.2017 päivätyn ja 21.11.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49332–49342 ja lähivirkistys- sekä katualueita ja asemakaava-



van muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 49332 - 49342).

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Stansvikinkallion alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Alueelle suunnitellaan sen ominaispiirteitä, luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödyntäviä kerrostalokortteleita. Asuinkorttelien keskelle jää Stansvikinkallion puisto, jota asuinkorttelit ja Stansvikinkallionkatu kiertävät kehämäisesti. Rakentamisen korkeus laskee etelään merelle päin ja itään kohti Stansvikin kartanoaluetta.

Stansvikinkallio liittyy luontevalla tavalla osaksi Kruunuvuorenrannan uutta kaupunginosaa. Alue on tiiviimmin rakennetun Kruunuvuorenrannan keskeisten osien ja virkistysalueiden välissä, mikä on huomioitu itään ja etelään päin avautuvalla kaupunkirakenteella. Aluetta suunnitellaan noin 2 000 uudelle asukkaalle. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on yhteensä 88 350 k-m², josta asumista on 87 600 k-m² ja liiketilaa 750 k-m².

Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee Uusikylän kesämaja-alue, jolle asemakaavassa on osoitettu kerrostalokortteleita. Uusikylän mökeille on mahdollistettu Vanhakylästä korvaavat mökkipaikat. Ne on osoitettu Stansvikin kartanoalueen jo lainvoimaisessa asemakaavassa.

Kaava-alueen itä- ja kaakkoisalueen AK-korttelit ulottuvat Laajasalon Tahvonlahdenniemen ja Stansvikin arvokkaalle lepakkoalueelle (LS-alue). Näillä alueilla saalistaa ja ruokailee lepakoita. Ruokailu- eli saalistusalueet eivät ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja. EU:n luontodirektiivin mukaiset suojeltavat lisääntymis- ja levähdyspaikat ei-



21.11.2017

vät sijaitse kaava-alueella. Kaavassa on lepakoiden elinolosuhteita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen suuntaamista ja rajoittamista.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6769), jossa on huomioitu jalankulkureittien sujuvat yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, uimarannalle, kaupalliseen keskukseen sekä poikittainen virkistysyhteys Stansvikin kartanoalueen suuntaan. Alueen pyöräilyreitistö liittyy laajempaan pyöräliikenneverkkoon ja ulkoilureitteihin. Joukkoliikenteen pääyhteys on Koirasaarentielle tuleva pikaraitiotie keskustan ja Laajasalon keskuksen välillä. Toinen raitiotielinja kulkee alueen sivuitse Koirasaarentieltä Haakoninlahdenkadun eteläpäähän. Lisäksi Koirasaarentieltä ja Haakoninlahdenkadulta on bussiyhteydet Herttoniemen metroasemalle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja pääosin voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 sekä osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Yleiskaava 2002 on kaava-alueella pientalorakentamista koskevalta osalta vanhentunut, kun otetaan huomioon kaupungin muut asumista ohjaavat tavoitteet ja joukkoliikenneinvestointipäätökset. Kaava poikkeaa yleiskaava 2002:sta pientalorakentamisen osalta mutta sopeutuen sen kokonaisuuteen ja on muilta osin sen mukainen.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pääosa kaava-alueesta on metsäistä ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa kalliomaastoa. Alue rajautuu pohjoisessa Koirasaarentiehen ja lännessä uuteen Haakoninlahdenkatuun ja sen varrelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin sekä Kruunuvuorenrannan kaupalliseen keskukseen. Idässä alue rajautuu Stansvikin kartanoalueeseen ja sen reuna-alueilla kasvavaan sekametsään. Stansvikin kartanoympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Kaava-alueen koilliskulma ulottuu noin 0,5 ha tämän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueelle (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Etelässä on yleiseksi uimarannaksi muuttuva ranta ja sen metsäinen rakentamattomaksi jäävä rantavyöhyke.

Alueen pohjois- ja luoteisosat ovat olleet öljysatama-alueita, jossa on sijainnut sen toimintaan liittyviä huolto-, varasto, toimisto- ja tehdasra-



21.11.2017

kennuksia. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu.

Alue on asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta pientä aluetta Stansvikintien alkupäässä, joka on viheraluetta lainvoimaisessa Stansvikin asemakaavassa nro 11960. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	7 milj. euroa
Katualueet	5 milj. euroa
Virkistysalueet	1 milj. euroa
Yhteensä	13 milj. euroa

Esirakentamisen kustannusarvio pitää sisällään tarvittavat yleisten alueiden ja tonttien kaivu-, louhinta- ja täyttökustannukset. Suurimmat esirakentamiskustannukset aiheutuvat louhinnasta. Kustannuslaskennan osalta louhinta on arvioitu tehtävän aluelouhintana. Katualueiden sekä virkistysalueiden esirakentamis- ja pohjarakennuskustannukset sisältyvät esirakentamisen kustannuksiin.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 150 €/k-m².

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 50 - 55 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2.–13.3.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.1.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin asemakaavaehdotuksen suhteeseen voimassa olevan yleiskaavaan sekä maakuntakaavaan. Useissa mielipiteissä esitettiin, että maankäytön muutos tulisi toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan rakentamisalueiden rajousten ja periaatteiden mukaisena. Mielipiteissä vedottiin arvokkaan luontoalueen säilymisen puolesta ja todettiin kaavaehdotuksen luonto-



selvitysten ja toteuttamisen aiheuttamien vaikutusten arviointien erityisesti luonnolle ja suojelluille lajeille olevan puutteellisia. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat maankäytön muutoksen aiheuttamiin vaikutuksiin Stansvikin kartanon RKY-alueeseen, yleisesti rakentamisen laajuuteen, tehokkuuteen ja mittakaavaan, Kruunuvuorenrannan virkistysalueiden riittävyteen, kulkureitteihin, katulinjauksiin ja Suomenlinnan suojavyöhykkeen huomioimiseen asemakaavoituksessa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puutteellisiin luontoselvityksiin, tonttien ajoyhteyksiin, pelastukseen, Stansvikin RKY-alueeseen, korttelin 49341 rakennusaloihin, vesihuoltoon, asemakaavamääräyksiin koskien parvekelasitusta, viherkerrointa, auto-paikkoja, maastokumpuja, teknistentilojen sijoitusta, yhteispihamääräystä, räystäättömyyttä ja puiden säilyttämistä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



21.11.2017

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöasiat, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 kartta, päivätty 24.1.2017, muutettu 21.11.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12410 selostus, päivätty 24.1.2017, muutettu 21.11.2017
- 5 Kruunuvuorenrannan havainnekuva 14.11.2017
- 6 Stansvikinkallion havainnekuva, 14.11.2017
- 7 Kruunuvuorenranta idästä
- 8 Suunnitteluperiaatteet
- 9 Periaateleikkaus korttelista 49342
- 10 Näkymä Katinpaadenpolulta
- 11 Näkymä katuaukiosta
- 12 Näkymä Stansvikinkallion puistosta
- 13 Liikennesuunnitelma, 14.11.2017
- 14 Tehdyt muutokset
- 15 Vuorovaikutusraportti 24.11.2017, täydennetty 14.11.2017
- 16 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



21.11.2017

Asia/4

täytäntöönpano
Liite 15

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2017 § 213

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.10.2017 § 37

Pelastuslautakunta 21.03.2017 § 32

Yleisten töiden lautakunta 14.03.2017 § 92

Yleisten töiden lautakunta 28.02.2017 § 73

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 13.3.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.10.2015

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.5.2015

Asuntotuotantotoimisto 13.3.2017

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 117

Ympäristölautakunta 07.03.2017 § 71

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.01.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.12.2015 § 364

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2015 § 353

Nimistötoimikunta 16.11.2016 § 92

Nimistötoimikunta 18.11.2015 § 50

Nimistötoimikunta 14.10.2015 § 34

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 22.10.2015

Rakennusvirasto 20.10.2015

Rakennusvirasto 4.6.2015



Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 15.10.2015

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 20.5.2015

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.10.2015



§ 226

Vuosaaren uuden lukion (Mosaiikkiraitti 2) asemakaavan muutosehdotus nro 12485 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-014143 T 10 03 03

Hankenumero 0579_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 14.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54178 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Petri Leppälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



21.11.2017

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen liitteenä nro 6 olevan korttelikortin kohdan Toiminnalliset tavoitteet toisesta kappaleesta poistetaan seuraavan sisältöinen toinen virke: Katutasoon voidaan järjestää myös ulkopuolisen toimijan liiketilaa.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Jape Lovénin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Jape Lovén, Silvia Modig, Mika Välipirtti

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37429

tuomas.vanne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 kartta, päivätty 14.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 selostus, päivätty 14.11.2017
- 5 Havainnekuva 14.11.2017
- 6 Korttelikortti
- 7 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet (Kslk 15.11.2016)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.11.2017 ja asukastilaisuuden (7.2.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen tontista 54178/2 sekä katu- ja puistoalueita, jotka sijaitsevat Vuosaaren keskustassa Tyynylaavantien ja Mosaiikkiraitin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, monikäyttöisen lukiorakennuksen rakentamisen Vuosaareen.

Tavoitteena on mahdollistaa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016) mukaisen uuden lukiorakennuksen toteuttaminen. Alueelle on suunniteltu rakennetussa ympäristössään elämyksellistä, monitoimista koulurakennusta 900 oppilaalle jalankulkuympäristön monipuolisuutta painottaen.

Uutta kerrosalaa on 9 000 k-m². Palveluhanke ei aiheuta suoraa lisäystä asukasmäärään.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton osa Vuosaaren keskustaa muutetaan alueellisesti merkittäviksi opetus-, kokoontumis- ja harrastustiloiksi alueen eri ikäisille ja monikulttuurisille asukkaille. Uusi lukiorakennus toimii osana kehittyvää Vuosaaren elämyksellistä keskustaa luontevien jalankulku- ja pyöräilyyhteyksien verkoston ja julkisen liikenteen yhteyksien äärellä.

Kaavaratkaisu toimii lähtötietona lukiorakennuksesta järjestettävään suunnittelukilpailuun. Kilpailun tuloksen perusteella kaavaratkaisun tarkistettuun ehdotukseen tehdään tarvittavat täsmennykset.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen suunnitteluperiaatteet 15.11.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakentamaton ja mielletään nykyisellään osaksi puistoaluetta. Aluetta rajaavat etelässä Tyynylaavantie, lännessä Ulapparaitti ja pohjoisessa Mosaiikkiraitti. Alueen itäpuolella sijaitsee pysäköintikenttä.

Alueen halki kulkee rasite Vuosaaren Urheilutalon huolto- ja asiakasliikenteelle.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kaavan mukaan alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2017, Alv 0%) seuraavasti:

Uuden koulun rakentamiskustannuksiksi on Pormestarin talousarviossa vuodelle 2018 budjetoitu noin 26 miljoonaa euroa.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia yleisten alueiden uudelleenjärjestelystä, alueelle tulevista kansirakenteista sekä alikulkurakenteesta. Näiden kustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 7 miljoonaa euroa.

Maaperän mahdollisesta kunnostuksesta ja jätteitä sisältävien massojen käsittelystä tulee aiheutumaan kustannuksia. Maaperän pilaantuneisuuden selvitystyö on yhä käynnissä ja kustannusarvio tehdään lisätutkimusten tulosten pohjalta.

Kaavan toteuttamisen aiheuttamat kustannustekijät tarkentuvat asemakaavoituksen edetessä ja esitetään tarkistetun asemakaavan muutossehdotuksen yhteydessä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto, ent. nuorisoasiainkeskus)
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- kaupunkiympäristön toimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat metroradan ja Vuotien ympäristöhäiriöiden huomioimiseen, kustannusarvioihin, pohjaveden ja hulevesien huomioimiseen, hankkeen jatkosuunnitteluun, alueen tilatarpeisiin, ympäristön suunnitteluun sekä joukkoliikenteen käyttöön tulevaisuudessa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä määräysten ja selvitysten kautta.

Mielipiteet

Mielipiteet uuden lukion ohella koko Vuosaaren keskustan aluetta koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta liittyivät julkisen ja kävelyliikenteen sujuvuuteen ja yhteyksiin alueen ulkopuolelle, alueen arkkitehtuuriin, rakentamisen korkeuteen sekä liike- ja toimitilan toimivuuteen. Erityisesti uutta lukiota koskevat mielipiteet liittyivät lukiorakennuksen ilta- ja viikonloppukäytön monipuolisuuteen ja käytettävyyteen muun muassa maksupolitiikan kautta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lukion mahdollisuudet kehittyä monipuoliseksi ja elämykselliseksi kävely-ympäristöksi olisi turvattu. Liike- ja toimitilan osuus uuden lukion kaavaratkaisussa mahdollistetaan opetustoiminnan ehdoilla. Opetustilojen ilta- ja viikonloppukäyttö harrastusten, yhdistysten, liikunnan ja taiteiden perusopetuksen käytössä mahdollistetaan kaavaratkaisussa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Tarkemmat perustelut



21.11.2017

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37429
tuomas.vanne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 kartta, päivätty 14.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12485 selostus, päivätty 14.11.2017
- 5 Havainnekuva 14.11.2017
- 6 Korttelikortti
- 7 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet (Kslk 15.11.2016)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.11.2017 ja asukastilaisuuden (7.2.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



21.11.2017

Asia/5

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola (kuulutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2017 § 214

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.10.2017 § 39

Opetusvirasto 11.5.2017

Rakennusvirasto 6.3.2017

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 3.3.2017

Asuntotuotantotoimisto 1.3.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.2.2017



§ 227

Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelma

HEL 2017-001807 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Antti Siuruainen, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 75252
antti.siuruainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ohjeellisesti noudatettavaksi Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman vuosille 2017–2026.

Esittelijän perustelut

Edellinen, asemakaavan laadinnan yhteydessä tehty Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelma valmistui vuonna 2006. Tätä suunnitelmaa on nyt päivitetty vuosille 2017–2026. Suunnitelma koostuu suunnitelmaraportista, joka sisältää hanke-ehdotuksien viitesuunnitelmat, ja aluekortin. Viitesuunnitelmilla havainnollistetaan kunnostustoimenpiteet.

Uutelan virkistysalueen suunnittelualueen pinta-ala on 145 hehtaaria. Se muodostaa osan Vuosaaren ulkoilupuiston vihersormesta. Uutelan ydinalueet ovat asemakaavassa pääosin virkistys- ja retkeilyalueita (asemakaavamerkinnot VL ja VR). Hallkullanniemen länsiosan ja Nuotasaaren asemakaava on valmisteluvaiheessa.

Uutelassa on lukuisia merkittäviä luontoarvoja. Alueella on arvokasta kasvillisuutta sekä runsaasti arvokkaita metsäkohteita ja paljon luonnontilaisia, metsätaloustoiminen ulkopuolella oleva metsää. Lähes koko



Uutelan alue on tärkeä lepakkoalue sekä matelija- ja sammakkoeläin-
kohde. Suuri osa alueesta on luokiteltu tärkeäksi lintukohteeksi.

Suunnittelualueesta 36 prosenttia on hoitoluokitettu ulkoilumetsäksi. 37
prosenttia alueesta, yhteensä 53 hehtaaria, on suojeltua tai hoitoluok-
kaan LS kuuluvaa. Tämän lisäksi 6 prosenttia alueesta on arvometsä-
luokassa. Niitty- ja hakamaaympäristöjä alueella on 14 prosenttia.

Tavoitteena on kehittää Uutelan virkistysaluetta ympäristön ehdoilla si-
ten, että se tulee kestävämmän lisääntyvän virkistyskäytön paineet. Hel-
singin rantaraitti jatketaan kulkemaan Uutelan virkistysalueen läpi. Ran-
taraitti hyödyntää monelta osin olevaa reittiverkosta, mutta sen pohjaksi
rakennetaan myös uutta käytävää. Uusia reittejä rakennetaan suunnit-
telualueen pohjoisosaan sekä Nuottasaareen.

Maisemanhoitotavoitteet ja aluekortti

Laajoja metsäalueita sekä suo- ja kallioalueita säilytetään mahdollisim-
man luonnontilaisena. Niittyalueiden kuivatusta parannetaan, jotta ne
ovat jatkossa paremmin niitettävissä sekä säilytettävissä avoimina ja
virkistyskäyttöä palvelevina. Maiseman- ja luonnonhoidon tärkeitä ta-
voitteita ovat monipuolisen metsäluonnon ylläpitäminen ja kehittäminen
sekä Skatan tilan kulttuurimaiseman ja sen monimuotoisten perinnebio-
tooppien säilyttäminen ja palauttaminen. Umpeenkasvaneita vanhoja
perinnebiotooppeja ennallistetaan puuston ja vesakon raivauksin sekä
säännöllisesti toistuvien niitojen avulla.

Suunnittelualue on jaettu yhteentoista maisemaltaan yhtenäiseen osa-
alueeseen, joille on annettu hoito- ja kehittämissuosituksia. Maiseman-
hoitosuosituksia ovat aluekortissa, jossa kuvataan myös alueen muut
tavoitteet.

Suunnitelman rinnalla laadittiin erillinen historia- ja ympäristöselvitys
Uutelan pohjoisosassa sijaitsevasta, aikaisemmin Vuosaaren karta-
noon liittyneestä metsäalueesta. Yksityiskohtaisemmat hoitotoimenpi-
teet esitetään vuosien 2017–2018 aikana laadittavassa luonnonhoidon
toteutussuunnitelmassa.

Skatanniementien rakentaminen

Uutelan merkittävin hanke on asemakaavan toteutumattoman katuva-
rauksen, Skatanniementien, rakentaminen. Uuden tien toteuttaminen
mahdollistaa ajoneuvoliikenteen siirtämisen pois Uutelantieltä, jolloin
Uutelantie voidaan rauhoittaa ulkoilureitiksi yksinomaan kevyen liiken-
teen käyttöön ja läpiajo Skatan tilakeskuksen poikki voidaan katkaista.

Palveluiden kehittäminen



21.11.2017

Palveluiden kehittämistä tehdään yhteistyössä Skatan tilan toimijoiden kanssa. Skatan tilakeskusta kehitetään Uutelan toiminnallisena keskuksena, jossa nykyinen vuokralainen eli Sininauhaliiton Vihreä veräjä ohjaa luontoon ja maatilaympäristöön liittyvää kuntouttavaa harrastustoimintaa. Tilalle pyritään saamaan kotieläimiä ja laidunalueet palautettua laidunnukseen.

Nykyistä valaistua ratsukenttää voidaan käyttää tapahtumakenttänä. Kentän laidalle sijoitetaan kota ja pöytäpenkkejä. Skatan tilan yhteydessä on varaus yleisö-wc:lle ja tapahtumakentän laitaan sijoitettavalle pienelle tapahtumasähkökeskukselle.

Uutelan vanha koira-aitaus jaetaan niin, että toinen osa on vuokrattavissa koirien koulutusharrastukseen. Viljelypalstojen yhteyteen tehdään oleskelu- ja piknik-alueet, ja nykyistä pysäköintipaikkaa laajennetaan. Uutelassa on kaksi grillipaikkaa, joiden ylläpidon laatutasoa parannetaan muun muassa yhteistyössä Skatan tilan toimijoiden kanssa. Uuteleen tehdään syksyllä 2017 grillikota, jonka ylläpidosta vastaa Skatan tilalla toimiva Green care-yhdistys yhdessä kaupungin ja vapaaehtoistyöntekijöiden kotakummien kanssa.

Vuorovaikutus

Suunnitelma on laadittu vuorovaikutteisesti alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Kustannusarvio

Uutelan hankkeiden kustannusarvio on yhteensä 2 670 000 euroa. Skatan tilan ympäristön kunnostuksen kustannusarvio on 350 000 euroa, Skatanniementien 950 000 euroa, viljelypalsta-alueen ympäristön 290 000 euroa, Uutelan pohjoisosan uuden sisääntuloalueen 400 000 euroa sekä Nuottasaaren ja Hallkullanniemen 230 000 euroa. Uusien reittien kustannusarvio on 450 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Antti Siuruainen, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 75252
antti.siuruainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelma 2017-2026
- 2 Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017-2026 Liite 1 Aluekortti
- 3 Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017-2026 Liite 2 Asukasillan



4 palautekooste
Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017-2026 Liite 3 Ympäristöselvitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimialan arkisto / Piia Stenfors



§ 228

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kunnan jäsenen aloitteesta koskien Uutelan asemakaavan uudistamista

HEL 2017-009744 T 10 03 03

Hankennumero 5264_146

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Silvia Modigin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37429
tuomas.vanne(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Uutelan asemakaava mahdollistaa alueen luonnonsuojelutavoitteiden, kulttuuriympäristön vaalimisen ja virkistyskäytön yhteen sovittamisen. Asemakaavan mukainen Skatanniementien uusi katuyhteys ja asemakaavaan perustuvat Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman toimenpiteet eivät vaaranna luonnonsuojeluohjelman mukaisen rauhoitusalueiden toteutusta tai muita luonnonsuojelun tavoit-



teita alueella. Uutelan alueen asemakaavaa ei ole tarkoituksenmukaisesti muuttoa.

Alueen nykytila

Uutela on kaupungin omistama vilkkaasti käytetty ulkoilu- ja virkistysalue Vuosaaren asuinalueen itäreunassa. Uutelan pohjoisosan metsäalueen kasvillisuus on erittäin kulunutta johtuen rakennettujen reittien puutteesta. Alueen keskiosassa sijaitsevat aktiiviset virkistystoiminnot, kuten viljelypalstat ja koiraharrastusalue, ja alueen eteläosassa on mm. kaupungin julkiseen toimintaan vuokraamia huviloita ja Skatan tila entisine laidunalueineen sekä Skatanniemen pientaloalue. Ajoneuvoliikenteen pääyhteys Uutelan keski- ja eteläosaan on Aurinkolahdesta Uutelantieltä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Skatan tilan virkistysarvoa heikentää nykyinen läpiajoliikenne Särkkäniemen luonnonsuojelualueelle, koiraharrastusalueelle ja pysäköintialueelle.

Uutelan kaavoitustilanne

Uutelan asemakaava on tullut voimaan 16.1.2009. Asemakaava kattaa lähes koko Uutelan alueen, lukuun ottamatta Nuottasaarta ja osaa Hallkullanniemestä.

Pääosa Uutelan asemakaavan alueesta on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu suojelumerkinä. Asemakaavan yhtenä tavoitteena on rauhoittaa keskeinen Skatan tilan alue ajoneuvoliikenteeltä. Tilan maisemakokonaisuutta edellytetään hoidettavaksi siten, että maiseman ja kasvillisuuden olennaiset piirteet säilyvät; tilan toimintoina virkistys, opetus, kulttuuritoiminta ja pienimuotoinen maatalouden harjoittaminen. Uutelantie on osoitettu pääosin jalankulun ja pyöräilyn reitiksi ja uusi korvaava ajoneuvoliikenteen yhteys on osoitettu pohjoisesta Itäreimarinteiltä.

Uuden Skatanniementien kadun linjaus ja katua koskevat asemakaavamääräykset on muotoiltu siten, että katu voidaan toteuttaa kylätiemäisenä, ja eläinten turvallista kulkua varten on osoitettu erikseen paikka alikululle Rudträskistä mereen johtavan puron yhteyteen. Kaavaseloituksessa todetaan silta-aukon Rudträskin purkuojan kohdalla lieventävän vaikutuksia hyönteisille, sammakoille ja matelijoille, ja ettei uudella tielinjalla ei ole merkittäviä vaikutuksia nisäkkäisiin. Skatanniementien toteuttaminen myös osaltaan mahdollistaa Uutelan koillisrannan huvilalueen toteuttamisen asemakaavan mukaisesti kaupungin tarpeisiin yleiseen virkistyskäyttöön, matkailuun sekä kulttuuripalvelun toimintoja varten. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu joitakin vielä toteutumattomia ulkoilureittiyhteyksiä. Luonnonsuojelualueiksi asemakaavassa on osoitettu Särkkäniemi sekä Skatanniemellä kaksi erillistä aluetta Skatanniemen pientalotontteihin liittyen.



Voimassa olevassa yleiskaavassa 2002 Uutela on virkistysaluetta ja luonnonsuojelualuetta ja Skantanniemessä myös pientalovaltaista aluetta. Osia Uutelan alueesta on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Uutela on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Skantanniemen pientaloalue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Lisäksi koko yleiskaava-alueella koskevat erilliset määräykset Natura 2000 -verkostoon kuuluvien alueiden, luonnonsuojelualueiden ja Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 suojeltavien alueiden sekä kulttuuriympäristökohteiden huomioon ottamisesta.

Uutelan nykyinen asemakaava on yleiskaavan 2002 ja uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Hallkullanniemen länsiosa ja Nuottasaari

Uutelan eteläosassa on vireillä Hallkullanniemen länsiosan ja Nuottasaaren alueen asemakaavan laatiminen. Tavoitteena on mahdollistaa Uutelan virkistysalueen laajentuminen ja kahden asuntotontin muodostamisen olemassa olevan huvilan pihapiiriin. Nuottasaaren on jalankulkuyhteys. Saaren huolto tulee järjestää vesitse. Nuottasaarella on laituri ja saarta suunnitellaan merellisen Helsingin toiminnallisena kohteena. Yleiskaavassa 2002 kaava-alue on virkistysaluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Uudessa yleiskaavassa Hallkullanniemi on virkistys- ja viheraluetta ja Nuottasaari merellisen virkistykseen ja matkailun aluetta.

Luonnonsuojelualueet ja luonnonarvot

Luonnonsuojeluohjelman mukaisen luonnonsuojelualueen toteutus ei edellytä erillistä kaavamerkintää. Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 Uutelaan on osoitettu Särkkäniemen (rauhoituspäätös 26.8.1993) lisäksi Uutelan metsän, Skantanniemen ja Rudträskin rauhoitettavat alueet. Rudträskin jo edelliseen luonnonsuojeluohjelmaan sisällyntä aluerajausta on uudessa ohjelmassa laajennettu aikaisemmasta.

Asemakaavan mahdollistama Skatanniementien rakentaminen ei heikennä Rudträskin luontoarvoja, mikäli tien suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan kosteikon ekologinen yhteys, erityislajisto ja vesialueen vesitalouden säilyttäminen. Olemassa olevan Särkkäniemen luonnonsuojelualueen luontoarvot eivät heikkene, kun tie toteutetaan ase-



makaavan edellyttämällä tavalla tavanomaisesta katualueesta poikkeavana ratkaisuna.

Uutelan virkistysalueesta suuri osa on linnustollisesti arvokasta aluetta. Skatanniementien kulkee Uutelan ulkoilupuiston ja Särkkäniemen linnustoalueilla tai niiden reunassa noin 450 m:n matkalla. Tien rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa alueen linnustolle. Rakentamiskaisia haittoja voidaan vähentää ajoittamalla melua aiheuttavat työt pesimäkauden ulkopuolelle.

Uutelan alueen hoito ja kehittäminen

Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelma 2017–2026 on päivitetty 14.11.2017. Suunnitelmassa esitetään erillisenä hankkeena Skatanniementien katuosuuden rakentaminen asemakaavan mukaisesti. Suunnitelmaan sisältyy lisäksi uusia virkistysyhteyksiä käyttäjiltä saadun palautteen ja luonnonsuojelun sekä virkistyksen tavoitteet yhteen sovit-
taen.

Skatanniementien katu- sekä jalankulku-pyörätieosuuden toteutuskustannukset on arvioitu hoito- ja kehittämissuunnitelmatyön yhteydessä. Kustannusarvio on 950 000 euroa. Skatanniementien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota Rudträskin kosteikkoluonnon ja Särkkäniemen luonnonsuojelualueen välisen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä alueella esiintyvän erityislajiston elinolojen turvaamiseen, ja melua aiheuttavien rakentamistöiden ajoituksessa huomioidaan lintujen pesimäkausi.

Skatanniementien katuyhteyden toteuttaminen ei itsessään lisää ajoneuvoliikennettä alueella. Yleiselle liikenteelle varattu katuosuus päättyy olemassa olevaan yleiseen pysäköintialueeseen, jonka jälkeen katu on tarkoitettu vain jalankululle ja pyöräilylle sekä rajatusti tonteille ja viljelypalsta-alueen pysäköintialueelle ajoa varten. Autoliikenteen siirtäminen Skatanniementielle parantaa liikenneolosuhteita myös siltä osin, että Uutelaan suuntautuvan ajoneuvoliikenteen ei enää tarvitse kulkea Aurinkolahden asuinalueiden kautta saadessaan suuremman reitin.

Skatanniementien rakentamisen myötä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edellytykset Uutelan keskeisellä ydinalueella Skatan tilan ympäristössä paranevat, kun pääosa Uutelantiestä ja Skatan tilan poikki kulkeva reitti voidaan asemakaavan mukaisesti rajata jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Uutelan pohjoisosassa Skatanniementie sekä hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitetyt muut uudet reittiyhteydet ohjaavat kulutusta ja edistävät siten metsäluonnon palautumista.

Esittelijän perustelut



Kunnan jäsenen aloite

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ovat tehneet 4.9.2017 päivätyn aloitteen:

Luontojärjestöjen aloite Uutelan asemakaavan uudistamiseksi

Uutelan luontoalueelle on vuonna 2005 kaavoitettu tie, jota ei ole toteutettu. Uutelan luontoarvoista on vuoden 2005 jälkeen saatu merkittävää uutta tietoa. Uutelan asemakaavaa on siksi perusteltua muuttaa niin, että tievaraus poistetaan ja Rudträskin alueelle kaavoitetaan SL-varaus.

Perustelemme aloitettamme seuraavasti:

- 1) Tievaraus kulkee Rudträskin sivuitse ja Rudträskistä on vuoden 2005 jälkeen tullut yksi Helsingin uuden luonnonsuojeluohjelman alueista. Tie heikentäisi merkittävästi Rudträskin luontoarvoja.
- 2) Uuden tien rakentaminen heikentäisi lisäksi luontoa Uutelassa jo olevien luonnonsuojelualueiden lähellä.
- 3) Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääminen kehittäisi viherrakennetta vastaamaan paremmin ilmastomuutoksen haasteisiin. Tien rakentaminen Uutelan arvokkaan luonnon poikki taas tekisi alueesta helpommin haavoittuvan. Lisäksi monipuolisen luonnon virkistysarvot ovat merkittävät.
- 4) Tien rakentaminen huonontaisi lintujen elinoloja Uutelassa. Tämä seuraisi luonnon pirstoutumisesta linnuille olennaisilla alueilla.
- 5) Uutela on monille kaupungin asukkaille tärkeä luonnossa liikkumisen paikka. Mitä yhtenäisempänä luonto reittien ympärillä jatkuu, sitä paremman luontoelämyksen ulkoilija saa.
- 6) Tien rakentaminen lisääisi autoliikennettä virkistysalueella, mikä jo itsessään vähentäisi alueen viihtyisyyttä.

Toteamme lopuksi, että Uutelaan jo vievän tien kunnostaminen olisi halvempaa kuin uuden tien rakentaminen. Kävelyä ja pyöräilyä varten Uutelassa on hyvin toimiva ja viihtyisä ulkoilupolkujen verkosto, joka sopii mainiosti kaikenikäisille luonnossa liikkujille. Jos luonto reittien ympärillä säilyy vahvana, on Uutelan arvo asukkaiden virkistykselle myös tulevaisuudessa erinomainen.

Uutelan luontoarvot tulee turvata muuttamalla asemakaavaa niin, että tievaraus poistetaan ja Rudträskin alueelle kaavoitetaan SL-varaus.

Lausuntopyyntö

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



21.11.2017

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37429
tuomas.vanne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 11510

Oheismateriaali

- 1 Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliitto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 229

Tattarisillan eritasoliittymän asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus nro 12480 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-009691 T 10 03 03

Hankennumero 4844_3, 4844_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuomas Hakala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Silvia Modigin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12480 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) liikenne- ja suojaviheraluetta, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) liikenne- ja suojaviheraluetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) liikenne-, erityis- ja suojaviheraluetta sekä kaupunginosan rajaa ja asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) korttelin 38171 tontteja 28, 29 ja 30 sekä liikenne-, katu-, puisto- ja virkistysaluetta,



41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) liikennealuetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) korttelin 47046 tonttia 37, korttelin 47098 tonttia 5, korttelia 47099 sekä katu- ja liikennealuetta.

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee alueita Lahdenväylällä ja Porvoonväylällä Kehä 1:n liittymästä koilliseen sekä alueita Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueilla.

Asemakaava mahdollistaa uuden eritasoliittymän Lahdenväylälle sekä Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueiden välisen kadun rakentamisen, mikä parantaa alueen saavutettavuutta merkittävästi. Samanaikaisesti kaavoituksen kanssa väylille laadittiin aluevaraussuunnitelma tieosuu- den toimivuuden parantamiseksi. Tiealue on asemakaavassa rajattu aluevaraussuunnitelman mukaiseksi.

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon julkisen liikenteen, pyöräilyn ja autoilun yhteystarpeet Malmin lentokentän alueelle. Tattarisil- lan poikki on suunnitteilla säteittäinen pikaraitiotieyhteys Helsingin kes- kustasta ja poikittainen runkolinja Jokeri 2 Vuosaaresta Myyrmäkeen. Alueelle suunnitellaan pyöräily-yhteydet osaksi baanaverkostoa. Puis-



21.11.2017

tosilta Kivikon ulkoilupuihosta muodostaa uuden jalankulku- ja pyöräilyreitit Malmin ja Kivikon välille ja tukee alueen ekologisia yhteyksiä. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6772), jossa esitetään toiminnot Tattarisillantielle ja Kivikonlaidalle.

Alueelle on sijoitettu lumenvastaanottopaikka rakentamattomien teollisuustonttien paikalle. Rakennetuilla teollisuustonteilla mahdollistetaan nykyisten toimintojen jatkuminen. Uutta toimitila ja teollisuuskerrosalaa alueelle tulee yhteensä noin 11 750 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että liikenneyhteydet ja alueen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla paranevat merkittävästi. Lahdenväylän muodostama estevaikutus kaupunkirakenteessa pienenee.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se mahdollistaa poikittaisen pikaraitiotieyhteyden rakentamisen (Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina) ja parantaa kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiä (Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne nostetaan kilpailukykyiseksi).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen maisemaa hallitsevat suurimittakaavaiset moottoritiet Lahdenväylä ja Porvoonväylä. Niiden reuna-alueet ovat pääsääntöisesti metsäistä maantien suojavyöhykettä. Maantiealueen sivuilla sijaitsevat osin rakentamattomat Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueet. Tattarisillan tien linjauksen kohdalla teollisuustonttien välissä on metsäinen ja kallioinen puistoalue, jossa sijaitsee Tattariharjun maanalaiset hiekkasiilot. Väylien risteysalueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan linnoituslaitteita. Suunnittelualueen pohjoisosa on Tattarisuon pohjavesialuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964-2009. Asemakaavoissa alue on merkitty teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi, liikennealueeksi sekä katu- ja puistoalueeksi. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta.



21.11.2017

Tiealueet ovat suurimmalta osin valtion omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa loput kaava-alueesta. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot (Kivikonlaita)	1,5 milj. euroa
Tattarisillan eritasoliittymä ja Tattarisillantie	30 milj. euroa
Malmin puistosilta	11 milj. euroa
Kivikonlaita	3,5 milj. euroa
Yhteensä	46 milj. euroa

Asemakaava liittyy Lahdenväylän osalta käynnissä olevaan Lahdenväylän parannustoimenpiteiden suunnitteluun. Laaditussa aluevaraus-suunnitelmassa on arvioitu edellä esitettyjen lisäksi kustannuksia Lahdenväylä, Porvoonväylän ja Kehä I osalta yhteensä noin 43 miljoonaa euroa. Kustannusten jako tien pitäjän ja kaupungin kesken ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupungin museo
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvirasto)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensimmäisen maailmansodan linnoituslaitteisiin, ekologisiin yhteyksiin suunnittelualueella, lumenvastaanottopaikkaan, pohjavesialueen suojeluun, joukkoliikenteen ja tattarisillan



liikenteen järjestelyihin, hiekkasiiloihin, alueen vesihuoltoon, puistosiltaan sekä alueen maaperään.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että linnoituslaitteista on teetetty esiselvitys, kaavamääräyksiä ja niiden merkintöjä on tarkennettu, liikenteen suunnittelua on tarkennettu, puistosillan suunnitelmia on tarkennettu, ekologiset yhteydet on huomioitu jatkosuunnittelussa ja kaavamääräyksissä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen liikennejärjestelyihin ja pysäköintiin, puistosiltaan, asemakaavan rajaukseen ja teollisuusalueiden pysymiseen teollisuuskäytössä sekä lumenvastaanottoaikaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen liikennesuunnittelua on tarkennettu, puistosillan suunnitelmia on tarkennettu ja sen sijaintia on muutettu sekä teollisuustonttien kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä



21.11.2017

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Liikennesuunnitelma nro 6772/21.11.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Malmi lentokentän, Jakomäen ja Kivikon ensimmäisen maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden esiselvitys (Päivi Hakanpää, 2017)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017
- 10 Osa päätöshistoriaa
- 11 Ote Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelmasta suunnitelmaparttia, osa 1
- 12 Ote Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelmasta suunnitelmaparttia, osa 2
- 13 Ote Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelmasta suunnitelmaparttia, osa 3

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieliopiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



§ 230

Malmin lentoaseman rakennusten asemakaavan muutosehdotus nro 12450 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-010897 T 10 03 03

Hankenumero 4844_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) lentokenttäaluetta (muodostuvat uudet korttelit 38340 ja 38341).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuomas Hakala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



21.11.2017

Päätösehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Esittäessään asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että hyväksytyt asemakaavan muutokset ei saa vaikuttaa haitallisesti alueella jatkuvan lentotoiminnan edellytyksiin.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Atte Kalevan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 9

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Mika Välipirtti

Ei-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443

[pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden (18.1.2017) muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Malmin lentoaseman rakennuksia.

Lentoasemarakennukselle, lentokonehallille sekä autotallille on laadittu asemakaavan muutos, jossa rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Rakennukset osoitetaan toimitilakäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, varasto- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 500 k m². Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala ei kasva.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuuotosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



21.11.2017

Alueella on Malmin lentoaseman keskeisimmät rakennukset. Rakennukset toimivat nykyisin alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan osana lentokentän toimintaa. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Malmin lentoasema).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1964.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaava toteuttamisen yhteydessä tulee varautua maaperän pilaantuneisuuden kunnostuskustannuksiin. Suuruusluokaltaan kunnostuskustannuksiksi on arvioitu noin 2 miljoonaa euroa.

Lentoasemarakennusten kunnostus- ja muutostöiden kustannukset ovat riippuvaisia lopullisista käyttötarkoituksista ja niiden laajuudesta ja laatutasosta. Rakennusten mahdolliset haitta-ainekunnostukset tulevan käyttötarkoituksen mukaan, sekä näistä aiheutuvat kustannukset tulee myös arvioida erikseen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- ympäristökeskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavan rajaukseen, nykyisen käytön jatkamiseen, kaavamääräysten ja merkintöjen tarkentamiseen,



21.11.2017

katuaukion rajaukseen, selostusluonnokseen ja eri toimintojen sijoittumisedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu, katu- ja korttelialueiden rajauksia on tarkistettu ja kaavaselostusta on täydennetty.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lentoliikenteen säilyttämisen alueella, lentokentän suojeluun kokonaisuudessaan, RKY-alueen statukseen, käyttötarkoituksen muutosten vastustamiseen, rakennusten suojeluarvojen säilymiseen, lentokentästä tehtyyn suojeluesitykseen, ainoastaan sellaisen yritystoiminnan sallimiseen alueelle, joka ei olisi ristiriidassa nykyisen toiminnan kanssa, uuden vuorovaikutustilaisuuden järjestämiseen ja kaavaluonnoksen puutteisiin sekä joihinkin kaavamääräyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Malmin lentokentän alueen asemakaavoituksesta tullaan järjestämään useita keskustelutilaisuuksia tulevaisuudessa ja asemakaavaehdotusta on täydennetty ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



21.11.2017

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12450 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden (18.1.2017) muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.10.2017 § 36

Nimistötoimikunta 05.04.2017 § 27

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 8.2.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.1.2017



21.11.2017

Asia/9

Rakennusvirasto 11.1.2017



§ 231

Falkullan tilan (Falkullantie 1) asemakaavan muutosehdotus nro 12479 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-013170 T 10 03 03

Hankennumero 4844_4, 4844_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) kortteleita 38140 ja 38338, yleiseen ulkoilukäyttöön varattua retkeilyaluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä puisto-, lähivirkistys-, lentokenttä- ja katualuetta, 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila) korttelin 39313 tonttia 1, istutettavaa puistoaluetta sekä puisto- ja katualuetta (muodostuvat uudet korttelit 38342–38344).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



21.11.2017

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuomas Hakala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6773)
- 6 Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden (18.1.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Fallkullan tilan aluetta ja sen lähiympäristöä, joka sijaitsee Malminkaaren, Longinojan ja Tasankotien rajaamalla alueella.

Kaavaratkaisussa varaudutaan Malmin lentokentän alueen rakentamiseen ja uuden rakenteen vaatiman palveluverkon toteuttamiseen sekä alueen nykyisten toimintojen jatkumiseen alueella.

Tavoitteena on säilyttää tilakokonaisuuden luonto ja kulttuuriarvot, tukea sen nykyistä käyttöä ja mahdollistaa alueen kehittyminen ympäröivien alueiden maankäytön muuttuessa. Aluetta kehitetään virkistyksen, opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden.

Alueelle on suunniteltu nykyisten toimintojen lisäksi uusi koulu ja päiväkotikoti sekä nykyisen päiväkodin laajennus, liikuntapuisto ja leikkikenttä. Lisäksi kaava-alueelle on suunniteltu yksi asuinkerrostalo ja yksi palvelurakennus sekä kaksi pientä huoltorakennusta. Malminkaaren linjausta on muutettu vastaamaan alueen kaavarungon suunnittelutavoitteita. Puistoalueella varaudutaan hulevesiratkaisuun, joka huomioi lentokentän alueen uuden rakenteen sekä Longinojan suojelun aiheuttamat reunaehdot.

Alueen kerrosala kasvaa yhteensä 21 400 k-m², josta asuikerrosalaa on 5 000 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6773), jonka mukaan Malminkaaren linjausta muutetaan Malmin lentokentän alueen kaavarungon periaatteiden mukaiseksi ja Helluntairaitti muutetaan osittain päättyväksi tonttikaduksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palvelutarjonta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Fallkullan tila on osa Malmin lentokentän ympäristöä. Vanha tilakeskus on maatilakokonaisuus, joka muodostuu maatalousrakennusten ja asuinrakennusten pihapiireistä, aidatuista laiturista, lähipeltoista sekä näitä ympäröivistä laajemmista peltoaukeista. Fallkullan tila on osa Longinojan jokilaakson maisemakokonaisuutta. Alueen eteläosassa toimii nuorisosiainkeskuksen ylläpitämä kotieläintila ja nuorisotalo. Tilan päärakennus ja entiset alustalaisrakennukset sekä ns. voudin talo ovat asuinkäytössä. Tila ympäristöineen on arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964-2000.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Esirakentaminen	14 milj. euroa
- Kadut ja liikennealueet	2 milj. euroa
- Puistot ja virkistysalueet	3 milj. euroa
- Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa
Yhteensä	65–70 milj. euroa

Huomattava osa esirakentamisen kustannuksista aiheutuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pohjanvahvistuksista. Toinen merkittävä esirakentamiskustannusten osuus muodostuu korttelialueiden pihojen pohjanvahvistuksesta. Ojanvarsi- ja hulevesiuomaan on esirakentamiskustannuksissa varauduttu olettaen uoman vahvistettavaksi massastabiloinnilla. Esirakentamisen kustannusarvio sisältää myös katualueille tehtävät pohjanvahvistukset.

Julkisten palvelurakennusten kustannus on suuntaa antava ja täsmennyttävää kohteiden suunnittelun myötä.

Lisäksi aiheutuu kustannuksia uuden yhdyskuntateknisen huollon osista, joiden kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 0,5 miljoonaa euroa. Näistä kustannuksista lähtökohtaisesti vastaa verkonhaltija.

Kaupungille kohdistuu tuloja kaavoitetun rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Asuinrakennusoikeuden arvona voidaan pitää noin 2-3 miljoonaa euroa.



Asemakaava-alueen investoinnit palvelevat pitkällä tähtäimellä huomattavaa osaa rakentuvan Malmin lentokenttäaluetta sekä aluetta ympäröivää nykyistä kaupunkirakennetta. Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheittain, jolloin myös kustannukset syntyvät pitkällä aikavälillä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto, ent. nuorisoasiainkeskus)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon ja johtosiirtoihin, kulttuurimaisemaan ja suojelutavoitteisiin, maaperän rakennettavuuteen, Malminkaaren katulinjaukseen, uuden päiväkodin sijoittumiseen ja palveluverkkoon, pysäköintiin, laidunalueisiin, uuteen huoltorakennukseen, nykyisiin ulkorakennuksiin, päärakennuksen käyttötarkoitukseen, kotieläintilan toimintaedellytyksiin, Longinojaan, hulevesiin, yleisten alueiden toimintojen sijoittumiseen, auto ja pyöräliikenteeseen sekä niiden risteämiseen ulkoilureittien kanssa, ekologiseen ja toiminnalliseen liittymiseen ympäristöönsä ja mahdollisiin melumääräyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on täydennetty, uuden päiväkodin sijoittumista on tarkistettu sekä yhteistyötä eri hallintokuntien kanssa on jatkettu ja tullaan jatkamaan.

Mielipiteet



21.11.2017

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asuinrakentamiseen, koira-aitaukseen, kouluun, koulun saatto- ja huoltoliikenteeseen sekä pysäköintiin liikenteeseen, Malminkaaren uuteen katulinjaukseen, pysäköintiin, viheralueisiin, Fallkullan alueeseen yleisesti, Fallkullan kotieläintilaan, Fallkullan tilan pää-rakennukseen ja sen ympäristöön, lisärakentamiseen, päiväkoteihin ja leikkipaikkoihin, RKY-alueeseen, alueen suunnitteluun yleisesti sekä alueen rakennettavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamerkin-töjä ja määräyksiä on täydennetty, uuden päiväkodin sijoittumista on tarkistettu ja uusi koira-aitaus on sijoitettu alueelle sekä palstaviljelyalu-eelle on osoitettu pysäköintialue.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 22 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-makaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193



21.11.2017

topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12479 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6773)
- 6 Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden (18.1.2017) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.10.2017 § 45

Nimistötoimikunta 23.08.2017 § 6

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 23.1.2017

Rakennusvirasto 23.1.2017

Nuorisoasiainkeskus 20.1.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.1.2017



Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.12.2016



§ 232

Pukinmäen asemanseudun asemakaavan muutosehdotus nro 12476 sekä sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-005536 T 10 03 03

Hankenumero 0742_45, 0925_14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) katu- ja rautatiealuetta sekä 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) korttelia 38044 ja katualuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin Osuuskauppa Elanto 6 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Joakim Kettunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



21.11.2017

Esteelliset: Sirpa Asko-Seljavaara (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, asemakaava, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Havainnekuva 21.11.2017
- 6 Liikennesuunnitelma piir.nro 6764/21.11.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden 9.1.2017 muistio
- 9 Päätöshistoria (= Kannanotot)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee vajaakäyttöistä yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta, jolle saa rakentaa moottoriajoneuvojen huoltoa palvelevia rakennuksia sekä rautatie- ja katualueita Pukinmäen juna-aseman yhteydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden päivittäistavara-kaupan sekä liike- ja varastotilojen rakentamisen hyvälle liikepaikalle.

Tavoitteena on asemanseudun täydennysrakentaminen. Uutta liiketila-kerrosalaa on 11 000 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6764), jonka mukaan toteutettavat liikenteelliset muutokset ovat vähäisiä. Suunnitelmassa on tulevaisuutta varten varauduttu uutta kääntymiskaistaa sekä baanaa varten. Baana on tarkoitus sijoittaa radan varteen rautatiealueelle, mutta baanin sijoittaminen on mahdollista myös liiketontin reunaan.

Tontin pohjoisreunan edustan nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie rakennetaan tontin kanssa yhteiseksi tilaksi, jossa kävely ja pyöräily on eroteltu.

Suunnitelmassa on pyritty korostamaan turvallisen tonttiliittymän suunnittelua, koska tunneli aiheuttaa näkemäongelmia pyöräilyn pääreitille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pukinmäen asemanseudun palvelut paranevat. Alueella tulee lisää työpaikkoja. Paikalliskeskuksen hajanainen kaupunkirakenne eheytyy. Lisäntyvän liikenteen järjestelyjä parannetaan.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998). Kaavan mukaan tontti on yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY-1). Tontille saa rakentaa myös moottoriajoneuvojen huoltoa palvelevia rakennuksia, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 500 m². Tontilla on varattu osa maanalaista johtoa varten. Muutoin alue on katua ja rautatiealuet-



ta. (LR). Junaradan alikulkutunnelin kohdalla on liikennealueen alittava katu tai jalankulkukatu -merkintä.

Alueella on vähäisin osin voimassa asemakaavat vuosilta 1968 ja 1975. Kaavojen mukaan alue on katua.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa noin 140 000–200 000 euroa. Kustannukset aiheutuvat liikennesuunnitelman mukaisista kadunrakentamisen toimenpiteistä.

Baanan mahdollisen tontille sijoittumisen kustannuksia ei ole asemakaavoituksen yhteydessä arvioitu, vaan nämä selvitetään, mikäli hankkeen suunnittelua jatketaan.

Kustannuksia aiheutuu myös tontin maaperän kunnostamisesta. Kunnostamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti pilaantumisen aiheuttanut toiminnanharjoittaja.

Kaupungille kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto, ent. nuorisosiainkeskus)



21.11.2017

- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimisto)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus).

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- asemanseudun tehokaan rakentamisen tärkeyteen
- kulttuuriympäristön vaalimiseen
- arkeologiseen kulttuuriperintöön
- Pukinmäen aseman ympäristön esteellisyyteen paikoitellen
- juna-aseman ja lähiympäristön bussipysäkkien välisten yhteyksien sujuvuuden parantamiseen
- joukkoliikenteen odotustilojen ja asemanseudun viihtyisyyden ja turvallisuudentunteen ja opasteiden parantamiseen
- bussipysäkkien toimimattomuuteen useassa kohtaa ympäristöhäiriöihin
- vesihuollon järjestelyihin
- lähellä maanpintaa olevaan pohjavedenpinnan tasoon
- rakentamisen mahdolliseen vaikutukseen pohjaveden pinnan tasoon
- yhteistyön tärkeyteen alueen toimijoiden kanssa
- sosiaali- ja terveystoimialan toimintatiloihin
- nuorten toimintamahdollisuuksien säilyttämiseen asemanseudulla
- nuorisotoiminnan luonteeseen kansalaistoiminnan osana
- uuteen yleiskaavaan merkityn viheryhteyden huomioimiseen
- ilmastonmuutokseen sopeutumiseen
- uusiutuvan energian hyödyntämiseen
- maaperän pilaantuneisuuteen entisen huoltoaseman alueella
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015 tavoitteisiin
- nopeiden ja sujuvien pyöräily-yhteyksien tärkeyteen
- polkupyörien ja autojen liityntäpysäköintipaikkojen järjestelyihin ja kasvattamistarpeeseen
- pysäköintijärjestelyihin Pukinmäen aseman eteläpäädyssä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon soveltuvin osin kaavoitustyössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aluetta suppeammalle kaavaratkaisualueelle on laadittu tarpeelliset asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Mielipiteet

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- suunnittelualueen kokoon
- kaupunginosan kulttuuriympäristön, vehreyden ja avoimien näkymien säilyttämiseen
- uudisrakennusten kokoon, muotoon, määrään ja sijaintiin suhteessa olemassa olevaan ja purettavaan rakennuskantaan ja maisemaan
- palveluiden turvaamiseen monipuolisesti eri toimijoiden tarpeiden huomioimiseen
- liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin turvallisuuteen ja sujuvuuteen ja pysäköintipaikkojen määrään
- viihtyisyyden parantamiseen
- liikenteen häiriöihin
- nuorten viihtyisiin ja toimiviin toimintamahdollisuuksiin
- pääpyöräreitien olosuhteiden parantamiseen
- laadukkaiden pyöräteiden – baanojen – verkkosuunnitelman toteuttamiseen Kehä I yli pyöräpysäköintimahdollisuuksin liikerakennuksen toteuttamisen yhteydessä
- Kehä I estevaikutuksen vähentämiseen
- toimistorakennusten muuttamisen asuinkäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon soveltuvin osin kaavoitustyössä huomioon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aluetta suuremmalle kaavaratkaisualueelle on laadittu tarpeelliset asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



21.11.2017

- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, asemakaava, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12476 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Havainnekuva 21.11.2017
- 6 Liikennesuunnitelma piir.nro 6764/21.11.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017 ja asukastilaisuuden 9.1.2017 muistio
- 9 Päätöshistoria (= Kannanotot)

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakala
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.10.2017 § 44

Nimistötoimikunta 20.09.2017 § 16

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.1.2017

Nuorisoasiainkeskus 23.1.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.1.2017

Rakennusvirasto 11.1.2017



§ 233

Topeliuksenkatu 16:n asemakaavan muutosehdotus nro 12493 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Hankennumero 0834_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Laura Rissasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tonttia 1.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.



- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Pasilan Gamma: 8 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Topeliuksenkatu 16.

Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuin-kerrostalojen rakentaminen. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan ja istutetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Kaavamuutoksessa on uutta asuntokerrosalaa yhteensä 4 700 k-m² ja liiketilaa vähintään 130 k-m². Asuntoja kaavamuutoksen mukaisen viite-suunnitelman suunnitteluratkaisussa on 55 kpl. Tontilta poistuu olemassa olevan koulurakennuksen kaavanmukainen kerrosala 3 059 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään tyhjillään tai vajaalla käytöllä ollut koulurakennus puretaan ja korvataan uusilla asuinrakennuksilla. Kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset on sovitettu tontille olemassa oleva kaupunkirakenne, kulttuuriym-



päristön arvot ja samalla kaupunkimainen rakentamistehokkuus ja suunnitelman toteuttamiskelpoisuus huomioiden. Kadunvarren uudisrakennus eheyttää Topeliuksenkadun katujulkisivua verrattuna olemassa olevaan, muusta rakennuskannasta voimakkaasti poikkeavaan ja kadun puoleiselta julkisivultaan hyvin suljettuun rakennukseen. Kadulle avautuvat liiketilat mahdollistavat kantakaupungille ominaisen kivijalkaliiketoiminnan. Tontin sisäosa pyritään pitämään vehreänä ja istuttamaan alueelle ja tontille soveltuvia kasveja käyttäen.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen/palveluiden sijoitumismahdollisuuksiin siten, että yleisten rakennusten tontti muutetaan asumiseen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9248 (vahvistettu 9.3.1987). Kaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontille on osoitettu rakennusala enintään kolmi-kerroksiselle rakennukselle. Tonttitehokkuus $et=1,10$. Tontin eteläreuna on määrätty istutettavaksi käsittäen myös puita ja pensaita. Tontille saa sijoittaa enintään 9 autopaikkaa. Kaava ei sisällä suojelumerkintöjä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupungille kohdistuu tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristön toimiala
- Senaatti-kiinteistöt

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohdoton, Topeliuksenkadulla kulkevaan kaukojäähdytyslinjaan, olemassa olevan rakennuksen vanhemman osan suojeluarvoihin ja sen säilyttämiseen lähtökohtana tontista käydylle tarjouskilpailulle ja tehdyille suunnitelmalle sekä rakennusten sijoitteluun tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin läpi kulkeva kaukolämpöjohto on suunniteltu reititettäväksi viereisiin kiinteistöihin uudelleen ja selvitetty tarkemmin perusteita purkavaan saneeraukseen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin käyttötarkoitukseen ja olemassa olevan rakennuksen (osittaiseen) säilyttämismahdollisuuteen, kaavamutoksen hankelähtöisyyteen ja suunnitelmien kehittämiseen tarjouskilpailun lähtökohdista, liiketilojen sijoittamiseen tontille ja niiden asiakkaiden pysäköintimahdollisuuksiin, tontin, alueen ja kadunvarren vehreyteen ja puustoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioon ottamiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen tähän sijoittelultaan, kooltaan ja arkkitehtuuriltaan, tonttitehokkuuteen, alueen asukkaiden muuttuviin olosuhteisiin, näkymiin ja valoisuuteen liittyen, vaikutuksiin Topeliuksenkadun liikenteeseen ja pysäköintimahdollisuuksiin alueella, tontin ajo-, huoltoajo- ja pelastusmahdollisuuksiin, havainnekuvien totuudenmukaisuuteen puuston suhteen sekä alueen muiden tonttien täydennysrakentamiseen jatkossa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallista sovittamista ohjataan useilla määräyksillä, pihan toteutuminen mahdollisimman istutettuna ja vehreänä pyritään varmistamaan määräyksillä ja kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on lisätty istutusvyöhyke. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Tarkemmat perustelut



21.11.2017

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku



Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 234

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle SUMP-ohjelman hyväksymiseksi

HEL 2017-011585 T 08 00 00

Hankenumero 0902_30

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Jari Rantsi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Kaisa Hernbergin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Rantsi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37215
jari.rantsi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle SUMP-ohjelmassa kuvatun jatkuvan suunnitteluprosessin käyttöönottoa Helsingissä ja ohjelman periaatteiden hyväksymistä ohjeellisina noudatettaviksi.

Esittelijän perustelut

Kestävän kaupunkiliikkumisen strateginen ohjelma, eli SUMP (Sustainable Urban Mobility Plan) edistää tasapainoista kaikki liikkumismuodot huomioon ottavaa kehitystä sekä ohjaa ja kannustaa siirtymään kohti kestävämpiä liikkumismuotoja. Euroopan komissio on vahvasti edistänyt SUMPin käyttöönottoa EU:n jäsenvaltioissa mm. edellyttämällä ohjelmaa rahoituksen saamiseksi EU:lta liikennehankkeita varten. Suunnitelman yhtenä tehtävä on auttaa jäsenvaltioita saavuttamaan EU:n jäsenvaltioille asettamat ilmasto- ja energiatavoitteet liikenteen osalta.



Helsingin kaupunkistrategian tavoite hiilineutraaliudesta vaatii toimia myös liikenteen osalta. Lisäksi kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman avulla parannetaan elinympäristön laatua paikallisesti esim. vähentämällä liikkumisesta aiheutuvia melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia.

Helsingillä on olemassa kaupunkistrategia ja useita erillisiä kehittämissuunnitelmia, joilla ohjataan Helsingin liikkumisen kehitystä. Helsingin uusi kaupunkistrategia 2017-2021 ohjaa koko kaupungin toimintaa valtuustokauden ajan, ja siinä on nostettu yhdeksi painopistealueeksi kestävän liikkumisen edistäminen Helsingissä. Uusi yleiskaava on pitkän aikavälin strateginen maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma, joka sitoo liikenteen ja maankäytön suunnittelun yhteen. Yleiskaavan yhtenä tavoitteena on tehdä Helsingistä raideliikenteen verkostokaupunki, jossa kestäväällä liikkumisella on keskeinen rooli.

Valtuustokauden 2013 - 2017 aikana Helsingille laadittiin ja hyväksyttiin, sekä ryhdyttiin toimenpanemaan Liikkumisen kehittämissuunnitelmaa (LIIKE). Se tarkentaa kaupunkistrategiaa liikkumisen osalta ja ohjaa Helsingin kestävän kaupunkiliikkumisen edistämistä. Tämän työn tarkoituksena on jatkaa LIIKE- ohjelmassa aloitettua työtä.

Helsinki on sitoutunut seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ) toteuttamiseen, joka on seudullinen kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma (SUMP). HLJ 2015:n tavoitteet korostavat erityisesti säävutettavuutta, liikenteen sujuvuutta sekä sosiaalista, taloudellista ja ekologista kestävyttä. HLJ 2015:ssä on esitetty liikennejärjestelmän kehittämistarpeet, tavoitteet ja seudun kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa on myös priorisoitu tärkeimmät kehittämistoimenpiteet. Seuraava liikennejärjestelmäsuunnitelma laaditaan osana vuonna 2019 valmistuvaa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaa. Näin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma saadaan sidottua entistä tiiviimmin seudun maankäytön ja asumisen kehittämiseen.

Kestävää kaupunkiliikkumista on edistetty Helsingissä eritasoisilla tavoitteilla ja toimenpideohjelmilla jo pitkään. Tätä kaikkea ei ole aiemmin kuitenkaan tarkasteltu kokonaisuutena ja jatkuvana kehityshankkeena. Tämän työn tarkoituksena on ollut muodostaa kokonaiskuva, siitä miten Helsingissä suunnitellaan ja edistetään kestävästä liikkumisesta sekä kuinka toteutetaan EU:n ohjeistuksen mukaista SUMP-prosessia. Raportissa kootaan toimenpiteet ja tavoitteet jo olemassa olevista strategioista ja ohjelmista, käydään läpi millä toimenpiteillä näitä tavoitteita toteutetaan ja kartoitetaan kestävän kaupunkiliikkumisen kokonaisprosessin kehittämistarpeet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



21.11.2017

Lisätiedot

Jari Rantsi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37215
jari.rantsi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kestävä kaupunkiliikkuminen Helsingissä -tilannekatsaus 2017
- 2 Toimenpidetaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 235

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin katuverkon nopeusrajoitusten määrittämisen periaatteiden hyväksymiseksi

HEL 2017-009829 T 08 01 01

Hankennumero 0862-7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Jussi Yli-Seppälä. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri, puhelin: 31037054
jussi.yliseppala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Helsingin katuverkon nopeusrajoitusten määrittämisperiaatteiden hyväksymistä.
- nykyisen katuverkon heti toteutettavissa olevien uusien nopeusrajoitusten hyväksymistä.

Tiivistelmä

Suunnitelmassa on määritetty periaatteet nopeusrajoitusten asettamiseksi eri katuluokille ja alueille. Periaatteet on jaettu alueellisesti ja toiminnallisten katuluokkien mukaan määräytyviin rajoitusperiaatteisiin. Periaatteet eivät koske valtion hallinnoimia maanteitä.



Uusien periaatteiden keskeisin sisältö on tiivistetysti seuraava:

- kaikilla asuinalueiden tonttikaduilla alueellinen 30 km/h -rajoitus
- teollisuusalueiden tonttikaduilla alueellinen 40 km/h -rajoitus
- niemen alueella alueellinen 30 km/h -rajoitus, paitsi pääkaduilla ja satamiin johtavilla reiteillä 40 km/h
- moottoriväylillä 60 km/h - 80 km/h
- pääkaduilla 50 km/h esikaupunkialueilla, 40 km/h kantakaupungissa Hakamäentien eteläpuolella
- alueellisilla kokoojakaduilla 40 km/h
- paikallisilla kokoojakaduilla 40 km/h, jos katu on mitoitettu joukkoliikenteelle ja 30 km/h, jos katu ei ole mitoitettu joukkoliikenteelle tai kadulla tarve rauhoittaa liikennettä

Osa periaatteiden mukaisista nopeusrajoituksista edellyttää rakenteellisia muutoksia katu ympäristöön ennen rajoitusmuutosten toteuttamista. Mikäli katu ympäristö ohjaa jo nykyisin ehdotetun nopeusrajoituksen mukaiseen ajoon, muutos tehdään liikennemerkein ja tiemerkinkein, ja se voidaan toteuttaa toteuttamissuunnitelmien valmistuttua. Myöhemmin periaatteiden mukaisiksi muuttuvat rajoitukset toteutuvat pitkän ajan kuluessa. Niiden toteutumisaikatauluun vaikuttavat esimerkiksi maankäytön kehittyminen kadun ympäristössä, katujen saneeraustarve ja muut kehittämishankkeet.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Helsingin liikenneturvallisuuden kehittämisohjelma hyväksyttiin vuonna 2015 kaupunginhallituksessa. Ohjelman neljästä painopisteestä yksi on nopeusrajoitusjärjestelmän kehittäminen. Painopistettä on kuvattu ohjelmassa seuraavasti: "Ajonopeudet vaikuttavat onnettomuuksien todennäköisyyteen ja niiden seurauksiin. Kaupunkiympäristöön sopivat matalammat ajonopeudet parantavat kuljettajan mahdollisuuksia tehdä havaintoja ympäristöstä ja reagoida erilaisiin liikennetilanteisiin. Jarrutusmatkat ovat lyhyemmät kuin korkeammilla maantienopeuksilla. Onnettomuuden sattuessa matala törmäysnopeus lieventää henkilövahinkojen seurauksia. Nopeusjärjestelmän kehittämisellä luodaan yhtenäinen verkko, jossa eri nopeustasot on suhteutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kadun toiminnalliseen asemaan. Nopeusrajoitusten noudattamista tuetaan liikenne ympäristön toimenpiteillä ja valvonnalla." Osatavoitteeksi painopisteelle on asetettu: "Katujen ja väylien nopeustaso on ympäröivän kaupungin ja siellä liikkuvien ihmisten mittakaavassa."



Ohjelmassa painopisteen toimenpiteeksi on asetettu: "Arvioidaan kaupungin nopeusrajoitusjärjestelmän kehittämistarpeet, määritetään nopeusrajoitusten asettamisperiaatteet sekä laaditaan suunnitelma muutettavista nopeusrajoituksista arvioinnin ja periaatteiden pohjalta. Liikenneympäristöön suhteutettu nopeustaso on kaikkein vaikuttavin liikenneturvallisuuskeino. Liian suuri tilannenopeus ja ympäristöön nähden liian korkea nopeusrajoitus ovat yleisimpiä vakavia riskejä aiheuttavia tekijöitä."

Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa vuonna 2015 ohjeellisesti noudatettavaksi. Toimintalinjauksista ohjelmassa on määritelty muun muassa seuraavasti:

- Lasketaan ajonopeuksia liikenteen häiriöherkkyyden ja liikennemuutoksen vähentämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.
- Kaupunkikeskustat suunnitellaan ihmisten mittakaavaan: kaupunkitila suunnitellaan kokonaisuutena ja huolehditaan kävely-yhteyksien jatkuvuudesta, virikkeisyydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta.
- Ajoneuvoliikenteen määrä, nopeus ja pysäköinti mitoitetaan ympäröivän kaupungin mukaan niin, että keskustojen vetovoima kasvaa.

Nopeusrajoitusjärjestelmän kehittämistä ohjaa myös Euroopan parlamentissa vuonna 2011 hyväksytty päätöslauselma koskien Euroopan tieliikenneturvallisuutta. Parlamentti "suosittaa vahvasti, että toimivaltaiset viranomaiset ottavat käyttöön 30 kilometrin nopeusrajoituksen asuinalueilla ja kaikilla yksikaistaisilla teillä kaupunkialueilla, joilla ei ole erillistä pyöräkaistaa, onnettomuuksille alttiiden tienkäyttäjien suojelemiseksi tehokkaammin".

Nopeusrajoitusjärjestelmän kehittämisen päätavoitteina ovat liikenneturvallisuuden parantaminen ja nopeusrajoitusjärjestelmän yhtenäistämisen raportissa määriteltävien periaatteiden avulla, jolloin koko kaupungissa asetettaisiin nopeusrajoitukset yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti. Muita tavoitteita ovat muun muassa melun, liikenteen häiriöherkkyyden ja onnettomuuskustannusten vähentäminen sekä liikenteen välityskyvyn, ilmanlaadun, viihtyisyyden sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen.

Viimeisin laajempi nopeusrajoitusmuutos on tehty v. 2004, jolloin 30 km/h nopeusrajoituksen käyttöä laajennettiin keskustan ja asuinalueiden kaduilla sekä alennettiin joidenkin pää- ja kokoojakatujen rajoituksia. Vuonna 2010 tarkistettiin joidenkin yksittäisten katujen rajoituksia.



Suunnitelma

Suunnitelmassa on määritetty periaatteet nopeusrajoitusten asettamiseksi eri katuluokille ja alueille. Periaatteet on jaettu alueellisesti ja toiminnallisten katuluokkien mukaan määräytyviin rajoitusperiaatteisiin. Periaatteet eivät koske valtion hallinnoimia maanteitä.

Uusien periaatteiden keskeisin sisältö on tiivistetysti seuraava:

- kaikilla asuinalueiden tonttikaduilla alueellinen 30 km/h -rajoitus
- teollisuusalueiden tonttikaduilla alueellinen 40 km/h -rajoitus
- niemen alueella alueellinen 30 km/h -rajoitus, paitsi pääkaduilla ja satamiin johtavilla reiteillä 40 km/h
- moottoriväylillä 60 km/h - 80 km/h
- pääkaduilla 50 km/h esikaupunkialueilla, 40 km/h kantakaupungissa Hakamäentien eteläpuolella
- alueellisilla kokoojakaduilla 40 km/h
- paikallisilla kokoojakaduilla 40 km/h, jos katu on mitoitettu joukkoliikenteelle ja 30 km/h, jos katu ei ole mitoitettu joukkoliikenteelle tai kadulla tarve rauhoittaa liikennettä

Tarkat kuvaukset periaatteista on esitetty raportissa (liite 1). Osa periaatteiden mukaisista nopeusrajoituksista voidaan toteuttaa heti. Nämä heti mahdolliset muutokset on esitetty liitteessä 5. Kuvaus uudesta nopeusrajoitusjärjestelmästä heti mahdollisten muutosten jälkeen on esitetty liitteessä 6. Osa uusien periaatteiden mukaisista rajoituksista edellyttää muutoksia katu ympäristöön ja/tai katua ympäröivään maankäyttöön, sillä nykyinen katu ympäristö tai maankäyttö eivät tue periaatteen mukaista rajoitusta. Nämä myöhemmin periaatteiden mukaisiksi muuttuvat rajoitukset on esitetty liitteessä 7.

Uusien periaatteiden mukaisten nopeusrajoitusten vaikutuksia on käsitelty laajasti raportissa. Muutoksilla on positiivisia vaikutuksia muun muassa liikenneturvallisuuteen, turvallisuuden tunteeseen, liikenteen välityskykyyn, ilmanlaatuun, jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen sekä elinympäristön laatuun, esteettömyyteen ja viihtyisyyteen. Lisäksi muutoksien arvioidaan vähentävän melua, liikenteen häiriöherkkyyttä ja onnettomuuskustannuksia. Matka-aikoihin muutosten arvioidaan vaikuttavan vain vähäisästi lähinnä ilta- ja yöaikoina. Yrityksiin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu liitteenä 8. olevassa yritysvaikutusten arvioinnissa, joka on laadittu yhteistyössä elinkeino-osaston kanssa. Vaikutusten on arvioitu olevan pääosin positiivisia, mutta joillekin yrityksille voi aiheutua myös negatiivisia vaikutuksia. Yritysten tavarankuljetuksille voi joillakin katuosuuksilla aiheutua lieviä hidastuksia matka-aikoihin, mutta toisaalta liikennejärjestelmän luotettavuuden parantuminen ja häiriöi-



den väheneminen parantaa kuljetusten luotettavuutta ja kuljetusaikojen ennustettavuutta.

Kaikkien periaatteiden mukaisten nopeusrajoitusten tultua voimaan, arvioidaan henkilövahinko-onnettomuuksien vähenevän noin 18 onnettomuudella vuodessa, mikäli keskinopeus laskee 5 km/h muuttuvien nopeusrajoitusten kaduilla. Tämä vastaisi muuttuvien rajoitusten kaduilla noin 13 %:n vähennystä henkilövahinko-onnettomuusmääriin verrattuna vuosien 2010 - 2014 keskiarvoon ja 4 %:n vähennystä koko katuverkolla. Onnettomuuskustannuksien säästön arvioidaan olevan henkilövahinko-onnettomuuksien osalta vähintään kuusi miljoonaa euroa vuodessa.

Vuorovaikutus

Nopeusrajoitusten määrittämisen periaatteet Helsingissä -raportista ja sen karttaliitteistä lähetettiin lausuntopyyntö 8.9.2017 seuraaville tahoille: Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Helsingin seudun liikenne, Linja-autoliitto, Helsingin Poliisilaitos, Helsingin Pelastuslaitos, Liikenneturva, Helsingin Taksiautoilijat ry, Helsingin polkupyöräilijät ry, Autoliitto ry, Helsingin kaupungin vanhusneuvosto, Helsingin kaupungin vammaisneuvosto, Ruuti, SKAL / Helsingin Seudun Kuljetusyrittäjät ry, Helsingin yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, Helka ry, Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kaikki Helsingin kaupunginosayhdistykset.

Lausuntoja saatiin kaikkiaan 30 kappaletta. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa (liite 9). Lisäksi saatiin yksi kirjallinen mielipide yksityishenkilöltä, johon on laadittu myös vastine.

Raportti liitteineen oli yleisesti nähtävillä kaupungin internetsivuilla 13.9. - 6.10.2017. Raportin julkaisun yhteydessä julkaistiin tiedote ja päivitykset eri sosiaalisissa medioissa. Päivitykset keräsivät runsaasti kommentteja sosiaaliseen mediaan, joihin myös vastattiin. Asiaa käsiteltiin julkaisun yhteydessä laajasti eri tiedotusvälineissä. Asukkaille järjestettiin kaksi keskustelutilaisuutta Facebookin välityksellä, joissa liikennesuunnittelijat vastasivat asukkaiden esittämiin kysymyksiin. Lisäksi asukkaat saivat lähettää kysymyksiä sähköpostitse, joihin vastattiin Facebookissa ja suoraan sähköpostitse. Asukkailta tulleita kommentteja ja kysymyksiä sekä vastauksia niihin on käsitelty tarkemmin listan liitteenä 9 olevassa vuorovaikutusraportissa.

Lausuntojen perusteella tehtiin muutos kantakaupungin rajaukseen, joka vaikuttaa pääkatujen periaatteeseen. Tällöin Ramsaynranta ja Pikuniementie jäävät pääkaduista rajauksen ulkopuolelle, jolloin niiden nopeusrajoitus säilyy 50 km/h:nä esikaupunkien pääkatujen periaatteen mukaisesti. Lisäksi palautteiden ja tarkistusten perusteella on tehty kor-



jauksia muutamiin nopeusrajoituksiin, jotka olivat virheellisesti merkittyjä luonnosvaiheen kartoissa. Virheet koskivat yksittäisiä katuja, eikä niillä ole vaikutusta kokonaisuuteen. Raporttiin on lisätty yritysvaikutusten arviointi, joka valmisteltiin yhteistyössä kaupungin elinkeino-osaston kanssa. Muitakin osa-alueita raportissa on täydennetty, mutta pääkohdat ja periaatteiden keskeinen sisältö eivät ole muuttuneet luonnosvaiheesta.

Kustannukset ja aikataulu

Liikenteen ohjauksen muutosten tarkat kustannukset selviävät tarkempien toteuttamissuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Tarvittava muutettavien liikennemerkkien määrä vaihtelee katuverkon tyypistä riippuen. Osalla alueista on tarvetta vaihtaa, lisätä tai poistaa vain liikennemerkkin taulu, jos kadulla on jo merkin jalusta ja pylväs valmiina, mikä säästää kustannuksia. Kustannus yhden liikennemerkkin asennukselle toineen on kuitenkin suuruusluokaltaan joitakin satoja euroja asennuksen työmäärästä riippuen. Lisäksi voidaan lisätä tarvittaessa tiemerkin-
töjä tehostamaan nopeusrajoituksen muuttumista. Nopeusrajoitusmuutosten vaatimat liikennemerkki- ja tiemerkin-
tämömuutokset ovat tällöin suuruusluokaltaan korkeintaan joitakin satoja tuhansia euroja.

Osa periaatteiden mukaisista nopeusrajoituksista edellyttää rakenteellisia muutoksia katuympäristöön ennen rajoitusmuutosten toteuttamista. Katu ympäristön muutokset toteutetaan muiden hankkeiden, kuten täydennysrakentamisen, kadun peruskorjauksen, joukkoliikenteen kehittämishankkeiden tai pyöräliikennehankkeiden rakentamisen yhteydessä. Kustannukset riippuvat kaduille toteutettavien muutosten laajuudesta.

Heti mahdollisten muutosten (liite 5) toteutussuunnittelu voidaan aloittaa välittömästi hyväksytyn päätöksen jälkeen. Myöhemmin periaatteiden mukaisiksi muuttuvat rajoitukset (liite 7) toteutuvat pitkän ajan kuluessa. Niiden toteutumisaikatauluun vaikuttavat esimerkiksi maankäytön kehittyminen kadun ympäristössä, katujen saneeraustarve ja muut kehittämishankkeet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri, puhelin: 31037054
jussi.yliseppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Raportti, Nopeusrajoitusten määrittämisen periaatteet Helsingissä
- 2 Katuverkon toiminnallinen luokitus
- 3 Katuverkko vuonna 2025



-
- | | |
|---|--|
| 4 | Nykyiset nopeusrajoitukset (vuoden 2017 tilanne) |
| 5 | Heti mahdolliset nopeusrajoitusten muutokset (vuoden 2017 katuverkolla) |
| 6 | Nopeusrajoitukset heti mahdollisten nopeusrajoitusten muutosten jälkeen (vuoden 2017 katuverkolla) |
| 7 | Myöhemmin uusien periaatteiden mukaisiksi muuttuvat rajoitukset |
| 8 | Yritysvaikutusten arviointi |
| 9 | Vuorovaikutusraportti |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------|
| 1 | Lausunnot |
|---|-----------|

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 6.10.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 22.09.2017 § 18



§ 236

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymiseksi

HEL 2015-014306 T 10 03 03

Hankennumero 5318_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.5.2017 päivätyn ja 21.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tonttia 7.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 kartta, päivätty 9.5.2017,



21.11.2017

- 4 muutettu 21.11.2017
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 9.5.2017, muutettu 21.11.2017, päivitetty Kylk:n 21.11.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017 ja tilaisuuksien (17.8.2016 ja 15.2.2017) muistiot
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Liisankadun varressa Kruununhaassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinrakentamisen tontin sisäosaan purettavan liikuntahalli- ja työpajarakennuksen tilalle. Liisankadun varressa sijaitseva asuinrakennus säilyy ja sen arvokkaat ominaispiirteet suojellaan sr-2 suojelumerkinnällä. Myös pieni nelikerroksinen asuinrakennus tontin kaakkoiskulmassa säilytetään ja suojellaan asemakaavassa sr-3 suojelumerkinnällä.

Tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen tontin sisäpihan puolelle siten, että uudisrakentaminen jatkaa luontevasti korttelin sisäpihan polveilevaa ja monimuotoista tilarakennetta sekä materiaaleja. Alueelle on suunniteltu kaksi uutta asuinrakennusta, joiden autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintitiloihin on Liisankadun suunnasta. Kannen päälle rakennetaan viihtyisiä oleskelupiha. Liisankadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen ja tontin kaakkoiskulmassa



sijaitsevan pienen asuinkerrostalon suojelutavoite ja -määräykset on tarkistettu.

Uutta asuntokerrosalaa osoitetaan noin 1 600 k-m². Viitesuunnitelman mukainen uusien asuntojen lukumäärä on noin 45.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kruununhaan alueelle syntyy uusia vuokra-asuntoja. Toisaalta liikuntahallin ja työpajarakennuksen purkaminen heikentävät lähipalveluiden monipuolisuutta ja tarjolla olevaa työtilan määrää.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Liisankadun varressa sijaitsee 6-kerroksinen arkkitehti Kaarlo Borgin suunnittelema asuin- ja liiketalo (1928–1929). Sisäpihan puolella sijaitsevat Arkkitehtuuri- ja liiketalo Frosterus ja Gripenbergin suunnittelema liikuntahalli-työpajarakennus (1922–1923) sekä sen laajennuksena 4-kerroksinen työtila- ja asuinrakennus. Tontin kokonaisrakenne vastaa varsin hyvin alun perin 1920-luvulla rakennettua tilannetta. Sisäosassa rakennuksista on säilynyt perusrakenne. Oleellisia osia on purettu, tiloja ja julkisivuja muutettu ja käyttötarkoitukset ovat muuttuneet useaan kertaan vuosien kuluessa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille sallittu kerrosala on 6 500 k-m². Urheiluhallin osuus sisäpihan puoleisista rakennuksista on osoitettu rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake- muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Hanke vastaa hankkeen edellyttämien johtosiirtojen kustannuksista.

Kaavamuutos ja sen mahdollistama uusi kerrosala korottavat tontin arvoa merkittävästi. Tontin omistajan kanssa käydään tarvittaessa maa-



poliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja kaupunginvaltuuston 29.4.2009 tekemien päätösten mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ajoyhteyden tontin 1/17/8 kautta, karttapalvelun hankekorttiin jääneeseen vanhentuneeseen tietoon ajoyhteyden osalta, historiallisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen turmelemiseen, yleiskaavan vastaisuuteen, laadittuihin selvityksiin, asukkaiden viihtyvyyteen, terveellisyyteen ja elinympäristöön, suunnitelman asukkaille aiheuttamaan kohuttomaan haittaan ja negatiivisiin vaikutuksiin lähialueisiin ja työtilan määrään sekä uudisrakennuksen korkeuteen. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat ajoyhteyden tontin 1/17/8 kautta, rakennusmassojen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevien kaukolämpöputkien aiheuttamiin toimenpiteisiin, tarvittaviin maapoliittisiin neuvotteluihin, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja sen kunnostamiseen sekä Liisankadun varren rakennuksen julkisivuun kohdistuvaan liikennemeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- ympäristönsuojelu-yksikkö

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kaupunkitila- ja maise-
masuunnittelu, pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista kirjeestä, muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



21.11.2017

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017 ja tilaisuuksien (17.8.2016 ja 15.2.2017) muistiot
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



21.11.2017

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kaupunginmuseo/Saresto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.10.2017 § 40

Kaupunginmuseo 15.6.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.8.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 231

Rakennusvirasto 16.8.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.7.2016



§ 237

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden varaamiseksi Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ja vuokrauserusteiden määräämiseksi lisärakennusoikeudelle (Sörnäinen, Vilhonvuori, tontti 10250/2)

HEL 2017-010861 T 10 01 01 02

Käenkuja 6

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti varata Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden (1 400 k-m²) sääntelemättömien, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavamuutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttia 10250/2 koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista, tontilla sijaitsevan huonokuntoisen pysäköintihallin purkamista sekä kylmän ulkoiluvälinevaraston, jätetilan sekä kahden auton autohallin toteuttamista kadun varteen pihakannen alle.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista lisärakennusoikeuden käyttöön ottamisen edellyttämistä purku- ja muista toimenpiteistä siltä osin kuin niitä ei mahdollisesti korvata korvausinvestointikustannuksina. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-



21.11.2017

ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tonttia 10250/2 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

3

Tontille 10250/2 toteutettavan uudisrakennuksen (lisärakentaminen) suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin 10250/2 maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisärakennusoikeuden vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatoistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokrasopimuksen muuttamisesta ja lisärakennusoikeuden luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta kaivu- ja lou-



hintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista. Toimintaohje on päivitetty viimeksi 30.6.2017. Toimintaohje on liitteenä nro 4.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan myös sopimaan kaikista tontin 10250/2 lisärakentamisen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maanmaisuuksien kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

5

Tontin 10250/2 alapuolella ja läheisyydessä sijaitsee maanalaisia tiloja ja/tai rakenteita, jotka on otettava huomioon tontin rakentamisessa. Olemassa olevien maanalaisten tilojen/rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille ja rakenteille.

6

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan lisärakennusoikeuden ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään po. lisärakennusoikeuden suunnittelua ja rakentamista.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin lisärakennusoikeuden rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä mainittuja lakisääteisiä velvoitteita tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



21.11.2017

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja tai varauksensaajan yhteistyökumppani ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

8

Lisärakennusoikeus sijaitsee tontilla 10250/2, joka on vuokrattu varauksensaajalle, Kiinteistö Oy Auroranlinnalle, 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista. Hakemus tontin vuokrasopimuksen muuttamiseksi tulee tehdä hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos po. tontista on allekirjoitettu.

9

Varauksensaajan on korvauksetta sallittava tontilla 10250/2 sijaitsevien viemäreiden, johtojen ja muiden kunnallisteknisten rakenteiden sekä maanalaisten tilojen sijoittuminen po. tontilla, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista.

10

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalojen (AK) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden



21.11.2017

lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 euroa (nykyarvo 946 euroa/k-m², 9/2017, ind. 1931).

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

Vuokrausperusteet ovat voimassa 31.12.2019 asti.

2

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2033 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden ja käytäntöjen mukaisesti.

3

Mainittu vuokra-aika 31.12.2075 saakka koskee koko tonttia 10250/2.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Esteelliset: Jaakko Stauffer (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Asemakaava nro 12358 kartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje 30.6.2017



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa toisen pistetalon rakentamisen tontille. Tontti 10250/2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 saakka.

Kiinteistö Oy Auroranlinna pyytää 29.8.2017 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki varaisi sille tontille 10250/2 kaavoitetun lisärakennusoikeuden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Lisärakennusoikeuden varaamisen lisäksi esitetään vahvistettavaksi vuokrauserusteet po. lisärakennusoikeudelle.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

Sörnäisten Vilhonvuoren täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaiselle tontille 10250/2 sijoittuu muun ohella uusi asuinkeuhkon rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ja tontilla sijaitsee entuudestaan vuokralaisen omistama kahdeksankerroksinen keuhkon. Tontille ei ole tarkoitus hakea tonttijakoa vaan uusi asuinrakennus on tarkoitus rakentaa vuokralaisen hallinnassa olevalle tontille 10250/2.

Kiinteistö Oy Auroranlinna (Y-tunnus 0689784-0) pyytää 29.8.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontille 10250/2 kaavoitetun lisärakennusoikeuden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ra-



21.11.2017

kentamista varten. Varaushakemusta on alustavien rakentamisaikataulujen osalta päivitetty sähköpostilla 5.10.2017.

Hakija on esittänyt arkkitehtuuritoimisto Ahonen Veikko Oy:n laatimat suunnitelmat uudisrakennuksen toteuttamisesta tontille 10250/2. Suunnitellussa uudisrakennuksessa on yksi porrashuone ja 20 asuntoa. Varastotilat sijaitsevat maantaso- ja ullakkokerroksessa. Muut yhteistilat sijaitsevat jo ennestään samalla tontilla olevassa rakennuksessa. Lisäksi kadun varteen pihakannen alle rakennetaan kylmä ulkoiluvälinevarasto, jätetila sekä autohalli 2 autolle. Muut pysäköintipaikat, yhteensä 13 kappaletta, ovat olemassa olevassa autohallissa, johon ajetaan pihan kautta.

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 27.6.2017 (rakennuslupatunnus 10-1374-17-A). Rakennustöiden olisi tarkoitus käynnistyä syksyllä 2018 tai alkuvuodesta 2019 ja uudisrakennuksen olisi tarkoitus valmistua arviolta keväällä 2020. Tuleva rakennus tulisi vuokrakäyttöön etupäässä Helsingin kaupungin työntekijöille.

Hakemus on liitteenä 1.

Asemakaava ja lisärakennusoikeus

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa kahdeksankerroksisen pistetalon rakentamisen tontille. Kaavamääräysten mukaan tontin autopaikkojen lukumäärä tulee olla 13.

Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Po. tontilla sijaitsee entuudestaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Tonttijakoa ei ole tarkoitus hakea vaan lisärakennusoikeus tullaan toteuttamaan nykyisen vuokralaisen hallitsemalle tontille 10250/2.

Ote asemakaavasta nro 12358 on liitteenä 2 ja sijaintikartta liitteenä 3.

Varauksen perustelut ja varausehdot

Tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus 1 400 k-m² esitetään varattavaksi tontin 10250/2 nykyiselle vuokralaiselle, Kiinteistö Oy Auroranlinnalle, vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varaus olisi voimassa 31.12.2019 asti, mutta tarkoitus on, että lisärakentaminen voisi käynnistyä jo vuoden 2018 puolella. Tontille voidaan rakentaa 20 uutta vuokra-asuntoa.



21.11.2017

Lisärakennusoikeus sijaitsee Kiinteistö Oy Auroranlinnalle pitkäaikaisesti vuokratulla tontilla 10250/2. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 asti. Lisärakennusoikeuden käyttöönotto edellyttää purku- ja rakennustöitä vuokralaisen hallitsemalla tontilla. Uudisrakennuksen paikalta tulee purkaa pois huonokuntoinen pysäköintihalli. Uudisrakennuksen varastotilat sijaitsevat maantaso- ja ullakkokerroksessa, muut yhteistilat jo ennestään olemassa olevassa rakennuksessa. Lisäksi kadun varteen pihakannen alle tulee rakentaa kylmä ulkoiluvälinevarasto, jätetila sekä autohalli 2 autolle. Muut pysäköintipaikat ovat olemassa olevassa autohallissa, johon ajetaan pihan kautta. Edellä mainitut seikat huomioiden sekä ottaen lisäksi huomioon hankkeen pieni koko (1 400 k-m²) sekä tavoite edistää täydennysrakentamista, voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena, että lisärakennusoikeus varataan tontin nykyisen vuokralaisen toteutettavaksi.

Tontinvarauksessa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia varausehtoja. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun toimintaohje kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista 30.6.2017 on liitteenä 4.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan muun muassa vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen vaatimat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai mikäli tonttia 10250/2 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Kiinteistö Oy Auroranlinnalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten 31.12.2032 saakka.

Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassaolevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista muun muassa vuokra-ajan ja vuokran osalta. Tämän vuoksi lisärakennusoikeudelle tulee määritellä vuokrausperusteet. Maanvuokrasopimukseen otetaan lisäksi uusia ehtoja muun muassa lisärakentamisen osalta. Tämän ohella voimassa olevaan sopimukseen tullaan sisällyttämään sopimuksesta tällä hetkellä puuttuvat kaupungin vakioehdot koskien muun muassa maanalaisia rakenteita.

Lisärakennusoikeuden rakentamista ei saa aloittaa tontilla 10250/2 ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

Täydennysrakentamishanke, täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestoinnit

Postiosoite

PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



21.11.2017

Sörnäisten Vilhonvuorella tontille 10250/2 on asemakaavan muutoksella nro 12358 osoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m², siten että nykyiselle tontille on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen asuin-kerrostalo. Uudisrakennuksen paikalta puretaan huonokuntoinen pysäköintihalli. Lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi tontin 10250/2 nykyiselle vuokralaiselle vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.3.2017 (§ 110) muuttanut vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyviä soveltamisohjeita seuraavasti:

1

Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho, ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista painavista syistä perusteltua, se voidaan suorittaa aina myös alennettuna.

2

Vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.

3

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena tai näiden yhdistelmänä.

Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen



Kiinteistölautakunnan edellä mainitun päätöksen perusteella todetaan, että täydennysrakentamiskorvausta ei makseta, koska lisärakennusoikeus jää vuokralaisen hallitsemalle tontille 10250/2 tämän toteutettavaksi. Lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Lisäksi voidaan katsoa, että vuokralaiselle aiheutuu merkittävää taloudellista hyötyä, koska tämä saa hyödynnettäväkseen tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden ja sitä kautta lisää liiketoiminnan mahdollisuuksia ja vuokratuloja. Sen sijaan lisärakennusoikeuden toteuttamisesta aiheutuvat korvausinvestointikustannuksiksi katsottavat kustannukset korvataan. Asiasta tullaan päättämään erikseen tontin vuokrasopimuksen muutoksen jälkeen tai sen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointikustannusten osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

Vuokrausperusteet

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi lisärakentamisoikeuden kerrosalan osalta esitetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 49 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokrausperusteiden esitetään olevan voimassa 31.12.2019 asti.

Nykytasossa ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 946 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,78 euroa/as-m²/kk.

Hintaa määritettäessä on otettu huomioon ulkopuolisen asiantuntijan esittämä arvio Sörnäisten Vilhonvuoren alueen markkinahinnasta. Vuokraushintaa määritettäessä on alentavina tekijöinä otettu huomioon tontin vuokra-asuntokäyttövelvoite, hankkeen pieni koko sekä Käenkujan toisella puolella sijaitsevan kerrostalon näkymiä varjostava vaikutus.

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehto alkuperäisen maanvuokrasopimuksen maanvuokran tarkistamisesta 1.1.2033 eteenpäin silloin erikseen määriteltävien vuokrausperusteiden mukaisesti.

Vuokrausperusteet esitetään vahvistettavaksi 31.12.2075 saakka. Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



21.11.2017

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Asemakaava nro 12358 kartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje 30.6.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 4

Tiedoksi

Maka/Make
Kaupunginhallitus



§ 238

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määrittämiseksi kolmelle Länsisataman Jätkäsäiden asuinkerrostalotontille ja Länsi-Herttoniemen erityisasumisen tontille (tontit 20076/1-3 ja tontti 43122/2)

HEL 2017-012108 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 734 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 587 euroa).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisesti tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 367 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin



asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

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

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittävää hintaa.

4

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

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutoksen nro 12220 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantona toteutettava erityisasuminen tontti (AKS) 43122/2 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 43122/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 637 euroa (ns. alennettu Ara-hinta noin 510 euroa).

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



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa. Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi tällöin noin 328 euroa.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektialueen rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsa-



reen kuuluville osa-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Länsi). Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet (Kvsto 17.6.2015, 172 § ja Kvsto 29.3.2017, 173 §) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 734 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 587 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,35 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2021 saakka.

Samassa yhteydessä esitetään vuokrausperusteiden määrittämistä yksittäiselle Herttoniemessä, Länsi-Herttoniemen osa-alueella sijaitsevalle erityisasumisen tontille (AKS) 43122/2, jolle toteutetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja. Tontti kuuluu laajempaan alueeseen, jossa alueen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. AKS-tontti on aiemmin ollut huoltoasemakäytössä.

Laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn vuokrausperusteiden mukaisesti tontille 43122/2 noin 637 euroa ja ara-alennus huomioiden noin 510 euroa. Hinnoittelu vastaa viereisiä tontteja koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 11.10.2017 (374 §) mukaisia perusteita.

Laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman ara-alennusta olisi noin 2,5 euroa ja ara-alennus huomioiden noin 2 euroa.

Esittelijän perustelut

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisesta

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen on arvioitu kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Jätkäsaaren kuuluville osa-alueille



on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittavat asemakaavojen muutokset. Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle alueelle (Saukonlaituri, Länsi). Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän hetkisen tiedon mukaan vielä vuoden 2017 loppupuolella, joten tonteille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperusteet.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/2 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka. Asuntotuotantotoimiston ilmoituksen mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Niin ikään kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/3 asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginhallitus päätti puolestaan 28.11.2016 (1 081 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20076/1 asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I -omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 11 900 k-m², josta välimuodon asuntotuotannon (Hitas) osuus on yhteensä 8 150 k-m² ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 3 750 k-m².

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m² sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m².

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on esityslistan liitteenä nro 1.

Tonttien tiedot

Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/1 rakennusoikeus on yhteensä 4 700 k-m², josta vähintään 350 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/1 pinta-ala on 1 980 m² ja osoite Kuubankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.



Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m², josta vähintään 400 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/2 pinta-ala on 1 721 m² ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20076/3 rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m², josta vähintään 350 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin 20076/3 pinta-ala on 2 016 m² ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.4.2017.

Maaperätiedot

Kaupungin tietojen mukaan maaperä asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvilla ja vuokrausperuste-esityksen kohteena olevilla tonteilla on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaisi puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin (maaomaisuusyksikön) ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaisi rakennuttajille maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuusyksikkö vastaisi puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 (172 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12020 merkityt erityisasumisen (AKS) tontit 20071/1-2 tai niistä muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AKS) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta 37 euroa.
- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.



21.11.2017

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

- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2020 saakka.

Vertailutietona todetaan toiseksi, että kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

- Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

- Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

- Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 17.6.2015 (172 §) mukaiset tontit sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12020 tarkoittamalle kaava-alueelle (Saukonlaituri, Itä). Näiden tonttien rakentaminen on alkanut vuosien 2015-2016 aikana ja hankkeet ovat valmistumassa tai jo valmistuneet. Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 29.3.2017 (173 §) mukaiset tontit puolestaan sijoittuvat Jätkäsaaren



uusimmille asemakaava-alueille (nro 12331, Atlantinkaari ja nro 12270, Saukonlaituri, Länsi). Näiden tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa suurin piirtein vuosien 2017-2018 vaihteessa.

Vuokrausperuste-esityksen kohteena olevat korttelin 20076 tontit 1-3 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) alueelle vertailun kohteena olevien tonttien välittömään läheisyyteen niiden etelä- ja/tai länsipuolelle. Esityksen kohteena olevien tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa etenkin viimeisimmän kaupunginvaltuuston vuokrausperuste päätöksen (29.3.2017, 173 §) tarkoittamien tonttien sijainnista. Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden arvoa voitaneen lähtökohtaisesti pitää suurin piirtein samanarvoisena kuin edellä mainitun valtuuston päätöksen tarkoittamien tonttien. Jätkäsaaren yleisessä kehityksessä ja alueen rakentumisessa ei muutoinkaan ole reilussa puolessa vuodessa tapahtunut mitään sellaista erityistä, jonka perusteella olisi aiheellista tarkistaa valtuuston 29.3.2017 päätöksen mukaisia vuokrausperuste hintoja. Edellä mainituin peruste in esittelijä katsoo, että aiemmin päätettyjä (kvsto 29.3.2017, 173 §) vuokrausperuste hintoja ei ole aiheellista tarkistaa.

Edellä olevan perusteella po. tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Esityksessä mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Po. tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Ensi vaiheessa valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille kohteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voitaisiin käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

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

Yleistä

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

Valtion korkotukemien kohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 734 euroa (ns. alennettu ARA-hinta noin 587 euroa). Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituissa hintatasossa noin 2,94 euroa/as-m²/kk (ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,35 euroa/as-m²/kk).

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2021 saakka. Alkuvuo-



sialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa valtion tukemien kohteiden osalta 30 % ja vapaarahoitteisten kohteiden osalta 20 % 31.12.2021 saakka.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 (172 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12020 mukaiset ja po. päätöksessä mainitut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.3.2017 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12270 merkityn ohjeellisen asuntotontin (AK) 20070/2, asemakaavan muutokseen nro 12331 merkityt ohjeelliset asuntotontit (AK) 20828/2-3 ja asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan asuntotontin (AK) 20828/7 tai edellä mainituista tonteista vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Länsi-Herttoniemen AKS-tontti

Jätkäsaaren tonttien vuokrausperusteiden määräämistä koskevan esityksen yhteydessä esitetään lisäksi vuokrausperusteiden määräämistä yksittäiselle Herttoniemessä, Länsi-Herttoniemen osa-alueella sijaitsevalle erityisasumisen tontille (AKS) 43122/2.

Tonttia koskee kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymä ja 24.10.2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 12220. Sen mukaan tontti 43122/2 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.7.2017.

Kaupunginhallitus on 23.11.2015 (1141 §) varannut tontin 43122/2 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Tontille toteutetaan asuntoja varauspäätöksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 11.10.2017 (374 §) oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan samaan kaava-alueeseen kuuluvat Hittas-omistus-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavat asuntoton-



21.11.2017

tit 43123/4-6 pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Myös nyt kyseessä olevan tontin vuokrausperuste on syytä määritellä samalla tavalla, sillä kyseessä ei ole ajan kulumiseen tai tonttien ominaisuuksiin liittyvää hinnoitteluun vaikuttavaa eroa. Todettakoon, että aiemmin huoltoasemakäytössä ollut AKS-tontin 43122/2 alueen maaperä on puhdistettu.

Tontin vuosivuokrasta perittäisiin korkotukiaikana 80 % (ns. Ara-alennus).

Laskennallinen k-m2 -hintaa hintatasossa (9/2017, ind. 19,31) olisi esitetyn mukaisesti noin 637 euroa ja ara-alennus huomioiden 510 euroa. Hinnoittelu ei ylitä Ara:n hyväksymää korkeinta hintaa tällä alueella.

Laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman ara-alennusta olisi noin 2,5 euroa ja ara-alennus huomioiden noin 2 euroa.

Tontille toteutettavien muiden mahdollisten pääkäyttötarkoitusten mukaisista tiloista perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa, kuten edellä Jätkäsaaren tonttien osalta on esitetty. Poikkeuksena tästä julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuokra määräytyisi 17 euron kerrosneliömetrihinnan mukaisesti, mikä on puolet asuintilan kerrosneliömetrihinnasta vastaten Jätkäsaaren hinnoittelua ja vakiintunutta käytäntöä.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Vuokra-aika esitetään määrättäväksi 31.12.2080 saakka. Myös viereiset tontit 43123/4-6 vuokrataan 31.12.2080 saakka. Vuokra-aika olisi siten vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 kopia asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala



§ 239

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.11. – 15.11.2017 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 7.11. – 15.11.2017 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, maanhankinta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maaomaisuus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, toimitilat 1, Isännöinti 1, tiimipäällikkö 1

[Päätökset](#)

Ylläpito, toimitilat 1, Isännöinti 2, tiimipäällikkö 2

[Päätökset](#)

Ylläpito, toimitilat 1, Isännöinti 3, tiimipäällikkö 3

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö



[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja –valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 10.11.2017

[Päätöspöytäkirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 240

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttamiseksi ja täydentämiseksi

HEL 2017-011489 T 10 01 01 00

Urheilukatu, Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadionintie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä kaupunkiympäristön toimialajohtajan esityksen nro 15 kokouksen viimeisenä asiana.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Eveliina Heinäluoman ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, tontit -yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi ja täydentäisi Projekt GH Oy:lle Helsinki Garden -hanketta varten 27.6.2016 (655 §) tekemäänsä suunnittelualuevarauspäätöstä seuraavasti:

1

Varattava alue käsittää oheisen liitekartan nro 3/Arkkitehtuuritoimisto B&M/ Helsinki Garden/19.10.2017 mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset.

Varauksensaaja on tietoinen, että uusi varausalue käsittää muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7). Varauk-



sensaaja on tietoinen, että tämän alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitteluvaraus oikeuttaa varauksensaajan ainoastaan tutkimaan mahdollisuuksia sijoittaa HJK:lle nykyisellään vuokratulle alueelle maanalaisia tiloja. Varauksensaajalla ei ole siten tämän suunnitteluvarauspäätöksen perusteella oikeutta suorittaa alueella mitään muita toimenpiteitä.

Kaupunki ei vastaa hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai estyy.

2

Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, etteivät mainittujen toimijoiden toimintaedellytykset alueella pysyvästi heikkene.

3

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli ("Nordis") integroidaan osaksi hanketta. Jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä. Varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun kaavoituksen yhteydessä vaadittavat ja tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, ympäristöön, palveluihin ja elinkeinoihin on saatu. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin mahdollisesta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään osapuolien kesken myös erikseen.

4

Kaupunki (tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat, jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tont-



tia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

5

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheetonta viivytystä ja kiirehtimistä.

Vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulee pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamiselle hankkeelle, Jääkenttäsäätiön tulee sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

6

Pisaratadan ratasuunnitelma ja Pisaratataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyt ratasuunnitelman mukaisen Pisaratadan suunnittelua tai toteutumista.

7

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauspäätöksen ehtoja.

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:n Helsinki Garden -hankkeen Nordenskiöldinkadun suunnitteluvarauspäätökseen tehtäisiin muutoksia ja täydennyksiä hankkeen asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle, jatkosuunnittelun edistämiseksi ja ohjaamiseksi sekä toteutusedellytysten varmistamiseksi.

Varauksensaaja on suunnitellut ja kehitellyt kaupunginhallituksen 27.6.2016 myöntämän varauksen jälkeen hanketta liikenneyhteyksiltään ja maanalaisilta osiltaan yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan palveluiden kanssa pohjautuen päätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupungin asemakaava-, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - sekä tilapalveluiden kanssa todettu, että



on syytä tarkistaa suunnitteluvarauksen aluerajausta asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle. Lisäksi on ilmennyt tarve suunnitteluvaiheessa esittää vanhan jäähallin ("Nordis") integroimista Helsinki Garden -hankkeeseen jatkosuunnittelun edistämiseksi ja toteutusedellytysten varmistamiseksi. Vanhan jäähallin integroiminen hankkeeseen voi olla perusteltua ottaen huomioon mm. halliin kohdistuva merkittävä korjausvelka sekä sen potentiaali täydentää jo nykyisellään merkittävän liikuntapaikkakeskittymän liikunta- ja tapahtumapaikka tarjontaa. Lopullisesti integroinnista voidaan kuitenkin päättää vasta, kun kaavoituksen ja jatkoneuvotteluiden yhteydessä saatavat selvitykset ovat käytettävissä.

Varauspäätöksen muutosesitystä on valmisteltu muun ohella yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen omistajien ja niiden toiminnanharjoittajien, Jäähallin säätiön, Stadion-säätiön ja HJK:n kanssa. Heiltä pyydytyissä lausunnoissa he ovat tuoneet huomionsa päätöksentekoon ja jatkosuunnitteluun sekä painottavat erityisesti, ettei Helsinki Garden -hanke saa vaikeuttaa ja heikentää heidän nykyisiä toimintaedellytyksiään ja että, koko Töölön liikunta- ja urheilualuetta on kehitettävä yhteistyössä.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja neuvottelut

Projekti GH Oy (jäljempänä myös varauksensaaja) on osoittanut lautakunnalle 19.10.2017 päivätyn Helsinki Garden -hanketta koskevan suunnitteluvarausalueen rajausta koskevan muutoshakemuksen, jossa varauksensaaja esittää muutoksia kaupunginhallituksen tekemään voimassa olevaan suunnitteluvarauspäätökseen.

Hanketta on kehitelty kaupunginhallituksen 27.6.2016 myöntämän suunnittelualuevarauksen jälkeen pohjautuen päätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupunkiympäristön asemakaava- ja muiden palvelujen kanssa todettu, että tontinvarauksen rajausta on syytä tarkistaa. Tarkistukset johtuvat pääasiassa liikennejärjestelyihin, logistiikkaratkaisuihin sekä pysäköinnin järjestämiseen liittyvistä toiminnallisista reunaehdoista.

Varauksen muutoshakemus on esityslistan liitteenä nro 2.

Lisäksi Helsingin Garden -hanke on neuvotteluiden kuluessa ilmoittanut, että sillä on halu tutkia vanhan jäähallin integroimista osaksi hanketta. Hankkeen näkemyksen mukaan palloilu- ja monitoimiareenaksi saneerattava vanha jäähalli voisi tapahtumapaikkana yhdessä pääareenan kanssa muodostaa Suomessa uniikin toiminnallisen kokonaisuuden. Vanhan jäähalli saneerattaisiin yksityisellä rahoituksella.



Voimassa oleva suunnitteluvarauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (655 §) varata Projekti GH Oy:lle Nordenskiöldinkadun alueelta maapäällisiä ja maanalaisia alueita Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteis-työssä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunki-suunnitteluviraston, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon kanssa ja museoviraston kanssa sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kuten Olympia-stadionin ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.
- Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadion-säätiö) kanssa tehtävän suunnittelu yhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.
- Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovitamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki. Ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.
- Vanhan jäähallin suojelukysymys, purkaminen tai integroiminen Helsinki Garden -hankkeeseen selvitetään arkkitehtuurikilpailun ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä.
- Vanhan jäähallin mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apportiomaisuutena perustettavalle yhtiölle sovitaan osapuolten kesken erikseen ja siitä päättää kaupungin toimivaltainen elin.
- Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.



Suunnitteluvarauspäätös on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä nro 3.

Suunnittelualuevarauksen muutokset ja täydennykset sekä niiden perustelut

Esittelijä toteaa, että Projekti GH Oy on kaupunginhallituksen 27.6.2016 tekemän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti jatkosuunnitellut ja kehitellyt hanketta yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan palveluiden kanssa pohjautuen varauspäätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupungin asemakaava-, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - sekä tilapalveluiden kanssa todettu, että on syytä tarkistaa suunnitteluvarauksen aluerajausta asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle.

Edelleen on ilmennyt tarve nyt jo suunnitteluvaiheessa esittää vanhan jäähallin ("Nordis") liittämistä Helsinki Garden -hankkeeseen jatkosuunnittelun edistämiseksi ja toteutusedellytysten varmistamiseksi.

Suunnitteluvarausalueen rajauksen muutos

Esittelijän mielestä suunnitteluvarausalueen rajausta tulisi muuttaa Projekti GH Oy:n hakemuksen mukaiseksi hankkeen jatkosuunnittelun edistämiseksi. Tarkistukset johtuvat pääasiassa liikennejärjestelyihin, logistiikkaratkaisuihin sekä pysäköinnin järjestämiseen liittyvistä toiminnallisista reunaehdoista.

Koska uusi suunnitteluvarausalue käsittäisi muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7), varauksensaajan tulee olla tietoinen, ettei muutos oikeuta varauksensaajaa tässä vaiheessa muihin kuin maanalaisiin tiloihin liittyviin suunnittelutoimenpiteisiin.

Lopullisesti mahdollisuudet po. alueen hyödyntämiseen selviävät kaavoituksen yhteydessä laadittavissa selvityksissä ja käytävissä neuvotteluissa. Mikäli po. alueelle osoitetaan kaavassa Helsinki Garden -hanketta palvelevia maanalaisia tiloja, alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan, josta tulee neuvotella alueen nykyisen vuokralaisen kanssa.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaisi hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai se estyy.

Esittelijä pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelussa ja mahdollisessa toteutuksessa huomioidaan HJK:n ja alueen muiden toimijoiden toiminta-



taedellytykset. Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulisikin hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallo-toiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, etteivät mainittujen toimijoiden toimintaedellytykset alueella pysyvästi heikkene.

Pisararadan ratasuunnitelma ja Pisararataa varten laadittu asemakaava nro 12290 tulee myös huomioida Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyin ratasuunnitelman mukaisen Pisararadan suunnittelua tai toteutumista.

Vanhan jäähallin ("Nordis") liittäminen Helsinki Garden -hankkeeseen

Esittelijä pitää alustaviin neuvotteluihin ja selvityksiin perustuen perusteltuna, että hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana pidettäisiin sitä, että kaupungin omistama vanha jäähalli integroitaisiin osaksi Helsinki Garden hanketta ja se saneerattaisiin palloilu- ja monitoimiareenaksi. Vanha jäähalli on nykyisellään verrattain heikossa kunnossa ja halli edellyttäisi lähivuosina kaupungilta todennäköisesti merkittäviä korjausinvestointeja, jotka rasittaisivat kaupungin investointitaloutta. Vanha jäähalli voisi myös yhdessä suunnitellun pääareenan kanssa muodostaa Suomessa poikkeuksellisen tapahtumapaikkakokonaisuuden. Edelleen vanhan jäähallin saneeraaminen palloilu- ja monitoimiareenaksi loisi potentiaalia kehittää jo nykyisellään merkittävää liikuntapaikkakeskittämää edelleen monipuolisemmaksi.

Vanhan jäähallin mahdollisesta integroimisesta osaksi Helsinki Garden -hanketta otettaisiin tarvittavat ehdot suunnitteluvaraukseen. Varausehtojen mukaan varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta Helsinki Garden -hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun kaavoituksen yhteydessä tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, palveluihin ja elinkeinoihin on tehty. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvat Jääkentäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin luovuttamisesta Helsinki Garden -hankkeelle neuvotellaan ja päätetään myös erikseen. Luovuttaminen on Helsinki Garden-hankkeen toteutuessa todennäköisesti tarpeen, koska suunnitteluratkaisun toteuttaminen edellyttänee harjoitushallin purkamista.



Kaupunki (Tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tonttia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheutonta viivytystä ja kiirehtimistä. Tästä syystä vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulisi pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan, ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamiseen hankkeelle, Jääkenttäsäätiön tulisi sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauksen päätöksen ehtoja.

Ympäröivien kiinteistöjen ja niiden toiminnanharjoittajien lausunnot

Esittelijä toteaa, että varauspäätöksen muutosesitystä on valmisteltu edellä mainittujen Kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti muun ohella yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen omistajien sekä niiden toiminnanharjoittajien kanssa.

Jääkenttäsäätiö, Stadion-säätiö ja HJK ovat myös heiltä pyydytyissä esityslistan liitteinä nrot 4-6 olevissa lausunnoissaan tuoneet huomionsa jatkosuunnitteluun ja päätöksentekoon. Lausunnoissa painotetaan erityisesti, ettei Helsinki Garden -hanke saa vaikeuttaa ja heikentää heidän nykyisiä toimintaedellytyksiään ja että, koko Töölön liikunta- ja urheilualuetta on kehitettävä yhteistyössä. Lisäksi niissä tuodaan esiin jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja. HJK ja Palloliitto vastustavat suunnitteluvarausalueen muutosta tässä vaiheessa.

Esittelijä pitää suunnitteluvarauksen muutosta tärkeänä, koska se ohjaa ja antaa tukea hankkeen jatkosuunnittelulle ja selvityksille. Esittelijän mielestä suunnitteluvarausalueen muutokselle ei ole esitettävät varausehdot huomioiden estettä, koska se oikeuttaa ainoastaan suunnittelutoimenpiteisiin eikä se rajoita esim. HJK:n mahdollisuuksia käyttää alueetta voimassa olevan vuokrasopimuksen osoittamiin tarkoituksiin.

Esittelijä toteaa lisäksi, että hankkeen suunnittelu on kaavoitusprosessissa vasta alkuvaiheessa. Asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointimenettely (OAS) ajoittuisi marras-joulukuulle 2017, asemakaavan



21.11.2017

muutosluonnos valmistuisi keväällä 2018 ja muutosehdotus syksyllä 2018. Hanketta koskeva yksityiskohtainen asemakaavoitus tullaan Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen ehtojen sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vuorovaikutusmenettelyn kautta toteuttamaan tiiviissä yhteistyössä em. tahojen kanssa.

Esittelijä toteaa edelleen, että kun Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu on suunnitteluvarauksen aikana edennyt asemakaavoituksen ehdotusvaiheeseen, kaupunginhallitukselle tullaan valmistelemaan esitys, että hankkeelle tehtäisiin varsinaisen toteuttamista koskeva tonttivaraus yksityiskohtaisine ehtoineen.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu tulee asemakaavoituksen edetessä käymään erikseen kaikkien em. lausunnonantajien kanssa neuvottelut heidän toimintaedellytystensä turvaamiseksi alueella ja tekemään tarvittavat sopimusesitykset kaupungin toimivaltaisille elimille.

Lisätiedot

Esko Patrikainen, tontit -yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Projekti GH Oyn hakemus
- 3 Suunnitteluvarausaluekartta
- 4 Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätös
- 5 Hankekuvaus
- 6 Jääkenttäsäätiön lausunto
- 7 Stadion-säätiön lausunto
- 8 HJK:n täydennetty lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



Liite 7

Liite 8



21.11.2017

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 ja 240 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 232 § (kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



21.11.2017

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Postiosoite
PL 2244
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



21.11.2017

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



21.11.2017

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kaisa Hernberg

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.11.2017.