



08.08.2016

Kokousaika 08.08.2016 16:00 - 16:24

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Rauhamäki, Tatu
Pajamäki, Osku

kaupunginhallituksen puheenjohtaja
kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja

Kivekäs, Otso

Honkasalo, Veronika
Karhuvaara, Arja
Männistö, Lasse
Oskala, Hannu
Peltokorpi, Terhi
Raatikainen, Mika
Rantala, Marcus
Rissanen, Laura
Vainikka, Mirka
Bergholm, Jorma
Nyholm, Henrik
Rantanen, Tuomas

varajäsen
varajäsen
varajäsen

Muut

Bogomoloff, Harry

kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja

Paavolainen, Sara

kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja

Pajunen, Jussi
Sauri, Pekka
Viljanen, Ritva
Sinnemäki, Anni

kaupunginjohtaja
apulaiskaupunginjohtaja
apulaiskaupunginjohtaja
apulaiskaupunginjohtaja
saapui 16:04, poissa: 660 - 663 §:t

Saxholm, Tuula
Malinen, Matti
Pohjaniemi, Marju
Summanen, Juha
Pennanen, Sari-Anna
Kari, Tapio
Teppo, Tiina

va. kansliapäällikkö
vs. rahoitusjohtaja
henkilöstöjohtaja
hallintojohtaja
vs. kaupunginlakimies
viestintäpäällikkö
johtava asiantuntija



08.08.2016

	Andersson, Victor Mickwitz, Leena Rautanen, Marja-Liisa Rämö, Suvi	poistui 16:09, poissa: 673 - 681 §:t kaupunginsihteeri kaupunginsihteeri kaupunginsihteeri hallintoasiantuntija
	Tapiolinna, Hilikka Vallittu, Anja Lindén, Timo Menna, Lauri	saapui 16:04, poissa: 660 - 663 §:t vs. kaupunginsihteeri kaupunginsihteeri vs. apulaiskaupunginsihteeri hallintoasiantuntija
Puheenjohtaja	Tatu Rauhamäki	kaupunginhallituksen puheenjohtaja 660 - 681 §:t
Esittelijät	Jussi Pajunen Anni Sinnemäki Pekka Sauri	kaupunginjohtaja 660 - 663 ja 673 - 676 §:t apulaiskaupunginjohtaja 664 - 672 ja 678 - 681 §:t apulaiskaupunginjohtaja 677 §
Pöytäkirjanpitäjä	Lauri Menna	hallintoasiantuntija 660 - 681 §:t



08.08.2016

§	Asia	
660	Kj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
661	Kj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
662	Kj/1	V 31.8.2016, Yleisten töiden lautakunnan varajäsenen valinta
663	Kj/2	V 31.8.2016, Opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston jäsenen valinta
664	Kaj/1	V 31.8.2016, Konalan tonttien 32013/12 ja 13 asemakaavan muuttaminen (nro 12384, Vähäntuvantie 7 ja 9)
665	Kaj/2	V 31.8.2016, Kaarelan tontin 33130/1, korttelin 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12381, Kannelmäen ostoskeskuksen alue)
666	Kaj/3	V 31.8.2016, Herttoniemen tontin 43223/1 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12378, Roihuvuoren lasitusliike)
667	Kaj/4	V 31.8.2016, Vuosaaren tonttien 54055/2, 54057/2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12344, Pienen Villasaaren tie 4)
668	Kaj/5	V 31.8.2016, Aleksis Kiven peruskoulu, perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
669	Kaj/6	V 31.8.2016, Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioperusteiden muuttaminen (Länsisatama, tontit 20048/6, 9 ja 10)
670	Kaj/7	V 31.8.2016, Vuokraus- ja myyntiperusteet toimistotontille (Vallila, tontti 22403/2)
671	Kaj/8	V 31.8.2016, Vuokrausperusteet asuntotontille ja autopaikkatonteille (Herttoniemi, tontit 43081/1, 43092/1 ja 43093/1)
672	Kaj/9	V 31.8.2016, Lasten päiväkoti Neulanan, hankesuunnitelman hyväksyminen
673	Kj/3	Kaupunginhallituksen virkamatka Amsterdamiin ja Rotterdamiin, Alankomaihin 19.9. - 21.9.2016
674	Kj/4	Lähiöprojektin toimintakertomus 2012–2015
675	Kj/5	Toimialajohtajien virkojen perustaminen
676	Kj/6	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



08.08.2016

677	Kj/7	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
678	Kaj/1	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaava-asiassa (nro 12349)
679	Kaj/2	Kiinteistövaihto Herttoniemenrannassa, Lauttasaassa ja Kruunuvuorenrannassa
680	Kaj/3	Tonttien varaaminen kaupunkientalojen koerakentamishanketta varten (Mellunkylä, Vartiokylä, tontit 47305/1-18)
681	Kaj/4	Valtuutettu Matti Enrothin toivomusponsi koskien Pakilan yläasteen koulun peruskorjauksen aikataulun vaikutuksia nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta.



08.08.2016

Kj/1

§ 660

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi Otso Kivekkään ja Mika Raatikaisen sekä varatarkastajiksi Lasse Männistön ja Mirka Vainikan.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.08.2016

Kj/2

§ 661

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.08.2016

Kj/1

§ 662

V 31.8.2016, Yleisten töiden lautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2015-009870 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Mikko Virkamäelle eron yleisten töiden lautakunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita _____ Mariam Rguibin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi yleisten töiden lautakuntaan vuoden 2017 toukokuun lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mikko Virkamäen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi Mikko Virkamäki (Kok.) 16.1.2013 (5 §) yleisten töiden lautakunnan varajäseneksi vuoden 2016 lopussa päätty-



08.08.2016

Kj/1

väksi toimikaudeksi. Mikko Virkamäki pyytää 16.6.2016 eroa yleisten töiden lautakunnan varajäsenen luottamustoimesta.

Kuntalain (365/1995) 38 §:n mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää se toimielin, jonka valittavana luottamushenkilö on.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö. Valittavan henkilön tulee olla vaalikelpoinen lautakuntaan kuntalain 33 ja 36 §:ssä (365/1995) määrätyn mukaisesti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

1 Mikko Virkamäen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta
Taloushallintopalvelu -liikelaitos



08.08.2016

Kj/2

§ 663

V 31.8.2016, Opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston jäsenen valinta

HEL 2016-007698 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Nora Hämäläiselle eron opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston jäsenen luottamustoimesta ja
2. valita Maarit Fredlundin uudeksi jäseneksi opetuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon vuoden 2017 toukokuun lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää todeta, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen opetuslautakunnan ruotsinkielisessä jaostossa on Jörgen Jensen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Nora Hämäläisen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



08.08.2016

Kj/2

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi 12.2.2014 (34 §) Nora Hämäläisen (Vas.) lisäjäseneksi opetuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Nora Hämäläinen pyytää 8.5.2016 eroa opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston jäsenen luottamustoitimesta.

Kuntalain (365/1995) 38 §:n mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää se toimielin, jonka valittavana luottamushenkilö on. Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö.

Opetustoimen johtosäännön (27.8.2014, 2 §) mukaan opetuslautakunnan ruotsinkieliseen jaostoon kuuluvat lautakunnan ruotsinkieliset jäsenet, joiden lisäksi jaostoon valitaan seitsemän lisäjäsentä ja jokaiselle lisäjäsenelle henkilökohtainen varajäsen. Lisäjäsenet ovat ruotsinkielisestä kieliryhmästä. Valittavan henkilön tulee olla vaalikelpoinen lautakuntaan kuntalain 33 ja 36 §:n (365/1995) mukaisesti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012
lauri.menna(a)hel.fi

Liitteet

1 Nora Hämäläisen eronpyyntö

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto
Taloushallintopalvelut -liikelaitos



08.08.2016

Kaj/1

§ 664

V 31.8.2016, Konalan tonttien 32013/12 ja 13 asemakaavan muuttaminen (nro 12384, Vähäntuvantie 7 ja 9)

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32013 tonttien nro 12 ja 13 asemakaavan muutoksen 26.1.2016 päivätyn piirustuksen nro 12384 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 kartta, päivätty 26.1.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 selostus, päivätty 26.1.2016, täydennetty 2.6.2016
- 3 Havainnekuva, 26.1.2016
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin seudun ympäristöpal-

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/1

velut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy
Hakijat

makaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan kaavaratkaisu koskee Konalan kerrostaloaluetta Luoteis-Helsingissä. Alue sijaitsee Vihdintien, Konalantien ja Kehä I:n rajaamalla kerrostaloalueella. Alue on väljästi rakennettu. Rakennukset ovat iältään ja tyyliltään vaihtelevia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Uutta asuinkerrosalaa syntyy yhteensä noin 3 380 k-m². Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät entisellään. Uudisrakentamista sekä piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksin. Liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Tavoitteena on täydentää väljästi rakennettua aluetta uusilla asuinkerrostaloilla. Täydennysrakentamisella edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Muistutuksia ei esitetty.

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Muutosta koskevilla tonteilla on 1970-luvulla valmistuneet lamellitalot, jotka kuuluvat Vähäntuvantien kuuden kerrostalon ryhmään. Rakennukset ovat nelikerroksisia pohjoisosasta ja eteläosasta viisikerroksisia. Autotallit on sijoitettu rakennusten eteläosaan katutasoon.

Pihatilat rajautuvat rakennusten väleihin. Pysäköintialueet on sijoitettu rakennusten ja Vähäntuvantien väliselle alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 tontit ovat asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK). Molemmille tonteille on merkitty rakennusala ja rakennusoikeus 2 865 k-m². Rakennuksissa saa olla 3–4 kerrosta. Autopaikkoja on oltava vähintään yksi asuntoa kohti.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Kaavamuutoksesta ei ole valmisteluajana esitetty kirjallisia mielipiteitä. Yhteenveto kaavan valmisteluajana saaduista lausunnoista on esitetty kaavaselostuksen kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 26.1.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.2.–14.3.2016.

Kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Museovirasto, kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

HSY totesi lausunnossaan, että Vähäntuvantien 7 ja 9 nykyisten kiinteistöjen tonttijohdot kulkevat asemakaavaehdotukseen merkityn uuden tontin 32013/31 läpi, joten kiinteistöjen tulee sopia keskenään tonttijohdojen mahdollisista uudelleenjärjestelyistä.

Muissa lausunnoissa ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



08.08.2016

Kaj/1

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Koska kaavaehdotusta ei ole muutettu, ei sitä ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Lopuksi

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

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 kartta, päivätty 26.1.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 selostus, päivätty 26.1.2016, täydennetty 2.6.2016
- 3 Havainnekuva, 26.1.2016
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



08.08.2016

Kaj/1

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakijat	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.6.2016

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1565_3

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 26.1.2016 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32013 tonttien 12 ja 13 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



Tiivistelmä

Asemakaavan kaavaratkaisu koskee Konalan kerrostaloaluetta Luoteis-Helsingissä. Alue sijaitsee Vihdintien, Konalantien ja Kehä I:n rajaamalla kerrostaloalueella. Alue on väljästi rakennettu. Rakennukset ovat iältään ja tyyliältään vaihtelevia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Uutta asuinkerrosalaa syntyy yhteensä noin 3 380 k-m². Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät entisellään. Uudisrakentamista sekä piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksin. Liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Tavoitteena on täydentää väljästi rakennettua aluetta uusilla asuinkerrostaloilla. Täydennysrakentamisella edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutosta koskevilla tonteilla on 1970-luvulla valmistuneet lamellitalot, jotka kuuluvat Vähäntuvantien kuuden kerrostalon ryhmään. Rakennukset ovat nelikerroksisia pohjoisosasta ja eteläosasta viisikerroksisia. Autotallit on sijoitettu rakennusten eteläosaan katutasoon.

Pihatilat rajautuvat rakennusten väleihin. Pysäköintialueet on sijoitettu rakennusten ja Vähäntuvantien väliselle alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Molemmille tonteille on merkitty rakennusala ja rakennusoikeus 2 865 k-m². Rakennuksissa saa olla 3–4 kerrosta. Autopaikkoja on oltava vähintään yksi asuntoa kohti.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Kaavamuutoksesta ei ole valmisteluaikana esitetty kirjallisia mielipiteitä. Yhteenveto kaavan valmisteluaikana saaduista lausunnoista on esitetty kaavaselostuksen kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 26.1.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.2.–14.3.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

HSY totesi launnossaan, että Vähäntuvantien 7 ja 9 nykyisten kiinteistöjen tonttijohdot kulkevat asemakaavaehdotukseen merkityn uuden tontin 32013/31 läpi, joten kiinteistöjen tulee sopia keskenään tonttijohdojen mahdollisista uudelleenjärjestelyistä.

Muissa launnoissa ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Jatkotoimenpiteet

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

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.04.2016 § 170

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 151

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Kiinteistökartta 111/680 491, Vähäntuvantie 7-9

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32013 tonttien 12 ja 13 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12384 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosalueen tontit 32013/12 ja 13 ovat yksityisomistuksessa.

Muutoksessa tonttien nykyisistä autopaikointialueen osista muodostetaan uusi asuinkerrostalojen (AK) tontti 32013/31, jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 3 380 k-m².

Kaavamuutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/1

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 15.03.2016 § 39

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Konalan (32. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12384, Vähätuvantie 7 ja 9:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.

Suunnitellulla asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta pelastustointintaan.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 08.03.2016 § 104

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen nykyiselle korttelialueelle. Tonteilla olevat nykyiset kerrostalot säilyvät. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katu- tai viheralueille.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti



Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.2.2016

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.2.2016

Kaupunginmuseo arvioi asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutosalueella on 1970-luvulla valmistuneet lamellitalot, jotka kuuluvat Vähäntuvantiehen rajautuvaan kuuden kerrostalon ryhmään. Pihat lomittuvat rakennusten väliin.

Tonteille rakennetaan kaksi uutta viisi-/kuusikerroksista asuinkerrosta-
loa. Piha-alueiden kulkutiet, pysäköinti ja muut toiminnot järjestetään uudelleen. Ratkaisu muuttaa Vähätuvantien vartta aikaisempaa rakennetummaksi ympäristöksi.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.6.2015

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.01.2016 § 25

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Ksv 1565_3, karttaruutu 679491, 680491

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle



08.08.2016

Kaj/1

- 26.1.2016 päivätyn 32. kaupunginosan (Konalan) korttelin 32013 tonttien 12 ja 13 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300

tytti.wiinikka(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi



08.08.2016

Kaj/2

§ 665

V 31.8.2016, Kaarelan tontin 33130/1, korttelin 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12381, Kannelmäen ostoskeskuksen alue)

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontin 1, korttelin 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 12.1.2016 päivätyn ja 14.6.2016 muutetun piirustuksen nro 12381 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 kartta, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 selostus, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016, päivitetty Kslk:n 14.6.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva, 12.1.2016
- 6 Tilastotiedot 14.6.2016
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kaj/2

	Liite 2
	Liite 3
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Kannelmäen ostoskeskuksen alueen muuttamisen asuntopainotteiseksi kaupunkikortteliksi, jossa uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on pääosin 5–6. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon. Uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentiehen liittyvän aukion ympärille kaava osoittaa liike- ja myymälätilaa, mikä mahdollistaa kaupallisten lähipalvelujen säilymisen. Nykyiset matalat liikerakennukset puretaan.

Alueelle osoitetaan 26 850 k-m² asuntokerrosalaa ja 2 750 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Uusien asukkaiden määrä on noin 650.

Korttelialueella varataan reittejä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Asukkaiden autopaikat ja osa liiketilojen autopaikoista sijoitetaan piha-kansien alle. Asiakas- ja vieraspysäköinti sijoittuu katutasoon.

Kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkostoon tukeutuvaa täydennysrakentamista. Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaohjelman tavoitetta tehdä esikaupunkien keskustoista kaupunkikeskustoja. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tuo uusia asukkaita monipuolisten palvelujen äärelle. Uudet, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut liiketilat edesautta-



vat keskeisten lähipalveluiden, kuten päivittäistavarakaupan, säilymistä alueella.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi ja ennen nähtävilläoloa saatiin yksi kirje. Esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten ulkonäköön, kaupunkikuvaan, palveluihin, julkiseen taideteokseen, vesihuoltoon, pysäköintijärjestelyihin, liikennejärjestelyihin, pelastusjärjestelyihin, kaavatalouteen, toteuttamiskustannusten jakautumiseen sekä tonttien aluejärjestelyihin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen kohdassa 7 "Suunnittelun vaiheet".

Esittelijän perustelut

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kannelmäen ostoskeskus koostuu kahden kiinteistöyhtiön omistamista matalista liikerakennuksista, jotka on rakennettu eri vaiheissa vuosien 1959 ja 2002 välillä. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 5 800 k-m². Rakennukset reunustavat Vanhaistentiehen liittyvää aukiota. Ympäristössä on vaihtelevan korkuisia 1950–60-luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja, puistoalueita sekä julkisia palvelurakennuksia.

Kannelmäen ostoskeskuksen asema ympäröivän asuinalueen kaupallisenä keskuksena on heikentynyt. Vuonna 2013 noin 600 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta valmistunut kauppakeskus Kaari on vähentänyt ostoskeskuksessa asiointia ja liiketilojen kysyntää. Osa liikehuoneistoista on tyhjillään. Suuri osa rakennuksista on peruskorjauksen tarpeessa.

Voimassa olevien asemakaavojen (vuosilta 1957 ja 1986) mukaan korttelialueille saa rakentaa liikerakennuksia enintään kahteen kerrokseen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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



08.08.2016

Kaj/2

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 12.1.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui tulevien rakennusten ulkonäköön ja kaupunkikuvaan.

Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut yksi kirje. Kirje kohdistui alueelle tuleviin palveluihin ja pysäköintijärjestelyihin.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui selostuksen liitteenä olleessa pelastustiesuunnitelmassa esitettyihin pelastusjärjestelyihin. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin ja niihin liittyviin kustannuksiin. Kiinteistöviraston lausunnossa esitettiin tonttijärjestelyihin liittyviä huomioita. Helsingin taidemuseon lausunto käsitteli julkista taideteosta. Kaupunginmuseon lausunto arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. HSY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota teknisen huollon järjestelyihin ja kustannuksiin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto ja varhaiskasvatusvirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa, kirjeessä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen, kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen kohdassa 7 "Suunnittelun vaiheet".



Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä asemakaavaan lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa 900 000 euroa. Kustannukset aiheutuvat Kanteletarentien ja Vanhaistentien uusista liikennejärjestelyistä sekä kaukolämmön johtosiiroista.

Lopuksi

Asemakaavan muutokseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutoksessa katualuetta liitetään osaksi asuntotontteja, mikä edellyttää aluejärjestelyitä muutoksen kohteena olevalla alueella. Aluejärjestelyt tulevat ajankohtaiseksi kaavan saatua lainvoiman.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 kartta, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 selostus, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016, päivitetty Kslk:n 14.6.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva, 12.1.2016
- 6 Tilastotiedot 14.6.2016
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva



08.08.2016

Kaj/2

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Hakija

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Taidemuseo
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kaj/2

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.06.2016 § 219

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Ksv 4746_1, karttaruutu 680493/681493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.1.2016 päivätyn ja 14.6.2016 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33130 tontin 1, korttelin 33131 sekä kaatu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville,
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen,
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen mielipiteeseen, joka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

12.01.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275

[elias.rainio\(a\)hel.fi](mailto:elias.rainio(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

[pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen(a)hel.fi)

Kiinteistövirasto 30.3.2016

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotuksen kohteena oleva korttelialue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata alueen Pohjola Rakennus Oy Uusi-

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



maalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varauspäätöksessä on määrätty muun muassa korttelialueelle toteuttavien hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodoista, hankkeen toteuttamisesta varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella ja rakennusten keskipinta-ala vaatimuksista.

Kaavoitustyö on käynnistynyt Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n aloitteesta. Kyseiset Kannelmäen ostoskeskuksen nykyiset omistajayhtiöt toimivat yhdessä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa. Muutoksen viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä hakijan edustajan ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Kaavamuutos mahdollistaa tonteilla 33130/1 ja 33131/1 sijaitsevien nykyisten liikerakennusten purkamisen ja alueen muuttamisen asuntopainotteiseksi korttelialueeksi. Kaupallisten lähipalveluiden säilyminen turvataan korttelialueelle osoitettavalla liike- myymälätilamääräyksellä, mikä kohdistuu Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentien puoleisen aukion ympärille.

Muutoksessa nykyinen liikerakennusten korttelialueen tontti 33130/1 muutetaan asuntopainotteiseksi alueeksi, jonne tulee toteuttaa liike- ja myymälätilaa lähipalveluiden säilymistä turvaamiseksi. Nykyinen asuntotontti 33131/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueelle muodostetaan kuusi erillistä tonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 600 k-m², josta 26 850 k-m² on asuntokerrosalaa ja 2 750 k-m² liiketilojen kerrosalaa.

Korttelialueen asukkaiden sekä osa liiketilojen pysäköinnistä on tarkoitus sijoittaa maanalaisena pysäköintinä pihakansien alle. Asiakas- ja vieraspysäköinti puolestaan on tarkoitus sijoittaa katutasoon.

Kaavamuutoksessa katualuetta liitetään osaksi asuntotontteja, mikä edellyttää aluejärjestelyitä muutoksen kohteena olevalla alueella. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös korttelialueella sijaitsevien johtojen siirtämistä kaavaan merkityiltä rakennusaloilta.

Kiinteistövirastolla ei ole muuta huomioitavaa kaavan muutosehdotukseen liittyen.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.03.2016 § 105

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kannelmäen ostoskeskuksen alueen muuttamisen asuntopainotteiseksi kaupunkikortteliksi ja noin 650 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Ajoneuvoliikenteen katuverkko muuttuu siten, että nykyinen Vanhaistentiehen liittyvä aukiomainen katualueen osa liitetään korttelialueeseen LPA-alueeksi ja se siirtyy yksityiseen ylläpitoon. Katualueen rajausta on tarkistettu Vanhaistentien bussipysäkkien kohdalla sekä Kantelettarentien/Vanhaistentien ja Kaarelantien/Vanhaistentien suunniteltujen kiertoliittymien kohdalla. Näistä kiertoliittymistä jälkimmäinen on jo aiemmin suunniteltu ja lisätty kaupungin investointiohjelmaan toteutettavaksi vuonna 2016. Polkupyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla pyöräkaistat Kantelettarentielle välille Vanhaistentie - Pelimannintie.

Uudet liikennejärjestelyt (muun muassa Kantelettarentien ja Vanhaistentien kiertoliittymä ja bussipysäkin järjestelyt) aiheuttavat rakennusvirastolle kustannuksia, joiden arvioidaan olevan noin 900 000 euroa. Kantelettarentiellä kadun poikkileikkauksen muutosten kustannukset on laskettu vain kaavamuuotosalueen osalta.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi kaava-alueella sijaitsevan Kaarelantien kiertoliittymän rakentamisen kustannusarvio on 350 000 euroa. Kiertoliittymän kustannukset sisältyvät katujen peruseräntämisen ja liikennejärjestelyiden kustannuksiin, eikä niitä ole kohdistettu kaavan kustannuksiin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 01.03.2016 § 98

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Päätös

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 19

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kaarelan (33ko.) asemakaavan muutoksesta nro 12381, Kannelmäen ostoskeskuksen alue:

Kaavasuunnitelmassa esitetty pelastustie- ja nostopaikkasuunnitelma vaatii uutta tarkastelua. Nyt esitetyt ajoreitit sisältävät useita erittäin ahtaita käännoksiä, jotka hidastavat merkittävästi pelastusajoneuvon, erityisesti nostolava-auton etenemistä. Suunnitelmassa kuvatut ajoreitit kapenevat entisestään talvella lumen vuoksi sekä piha-alueille jatkossa rakennettavien piharakennelmien ja istutettavien kasvien vuoksi. Pahimmassa tapauksessa nostolava-auton käyttö estyy.

Kaavasuunnitelmassa esitetyn pelastustiesuunnitelman tapaisia ahtaita "pussinperäratkaisuja" tulee välttää. Yksi väärin pysäköity auto tai väärään paikkaan aurattu lumikasa voivat helposti estää pelastusajoneuvon ja ambulanssin pääsyn kohteeseen tai nostolava-auton käytön pelastustyössä useamman kerrostalon kohdalla. On parempi suunnitella pelastustiet läpiajoratkaisuna tai vielä paremmin siten, että talojen väliin on suora pääsy kadulta. Samalla rakennusten huoltoliikenne ja lumenpoistotyöt helpottuvat huomattavasti.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.2.2016

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.1.2016

Kaupunginmuseo arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kannelmäen ostoskeskuksen alueen muuttamisen vaiheittain asuinkortteliksi. Uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on pääosin 5–6. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon. Uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentiehen liittyvän aukion ympärille kaava osoittaa liike- ja myymälätilaa, mikä mahdollistaa kaupallisten lähipalvelujen säilymisen. Nykyiset ostoskeskus ja matalat liikerakennukset puretaan.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen tai toimitilan aluetta. Suunnittelualue rajoittuu lännessä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi merkittyyn alueeseen (1950–60-luvuilla rakennettu asuinalueen osa). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Kaupunginmuseo on arvottanut Kannelmäen ostoskeskuksen (2004) luokkaan 3. Se tarkoittaa, etteivät ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot ole erityisen merkittäviä. Rakennuksella on siitä huolimatta kulttuurihistoriallista ja paikallishistoriallista arvoa osana Kannelmäen rakentumista. Ostoskeskuksen on suunnitellut arkkitehti Erkki Karvinen vuonna 1959 ja se on yksi Helsingin vanhimmista ostoskeskuksista. Kaupunginmuseo ei ole edellyttänyt Kannelmäen ostoskeskuksen säilyttämistä.

Uudisrakentaminen vaikuttaa merkittävällä tavalla alueen kaupunkimaiseen, kun matala ostoskeskusympäristö korvautuu aiempaa korkeammilla asuinrakennuksilla. Rakennusten sijoittelu tarjoaa kuitenkin pitkiä näkymiä korttelin sisälle ja sen läpi. Kaavamutoksen toteutuksessa puiden ja muiden istutusten määrä alueella lisääntyy nykyisestä. Huilavesien viivyttäminen tehostuu nykytilanteeseen verrattuna.

Tonteilla 33130/9-11 on saattanut säilyä 1. maailmasodan aikaisia linnoitteita peitettyinä. Niiden tutkimiseksi kaavaehdotuksessa on tästä erillinen määräys, jonka mukaan maanrakennustöiden aikana mahdollisesti havaittavista rakenteista on tehtävä ilmoitus kaupunginmuseoon ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/2

23.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.3.2015

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1193-00/15 (Kaarelan, Kannelmäen (33.ko) asemakaavan muutos) 13.3.2015 mennessä.

Alueella on Kannelmäen ostoskeskus. Tavoitteena on liiketilojen määrän väheneminen ja uusien asuntojen rakentaminen noin 600 asukkaalle. Uusien asuinrakennusten kivijalkoihin tulee liiketiloja. Nykyinen aukio pienenee, siirtynee tontin osaksi ja sen yhteyteen tulee asiakaspysäköintiä. Asukkaiden ja työntekijöiden autopaikat tulevat rakennusten alle. Jalankulun yhteys idän suuntaan alueen läpi säilyy. Vanhaistentielle Kantelettarentien ja Kaarelantien liittymiin suunnitellaan kiertoliittymät.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

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



08.08.2016

Kaj/3

§ 666

V 31.8.2016, Herttoniemen tontin 43223/1 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12378, Roihuvuoren lasitusliike)

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43223 tontin nro 1 sekä puistoalueen asemakaavaehdotuksen 8.12.2015 päivätyn ja 21.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12378 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 21.4.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 21.4.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 21.4.2016
- 5 Havainnekuva, 8.12.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kaj/3

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Liite 5
Liite 6
Liite 7
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee viheraluetta Roihuvuorentien ja Itäväylän risteuksen kaakkoispuolella ja Stadin ammattioppilaitoksen tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilojen rakentamisen omalle tontilleen sekä oppilaitosrakennuksen suojelemisen ja laajentamisen omalla tontillaan.

Toimitilatontilla kerrosalaa on 3 500 k-m² ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä varten. Tonttiin liitetään pieni osa eteläpuolista ammattioppilaitoksen tonttia. Katuyhteys toimitilatontille järjestetään Roihuvuorentieltä. Stadin ammattioppilaitoksen noin 17 000 k-m² laajuinen rakennus sekä tontin pihamateriaaleja ja -rakenteita suojellaan. Oppilaitosta varten on osoitettu noin 2 000 k-m² kokoinen suojeltuun rakennukseen sopiva laajennusosa.

Kaavaratkaisun toteuttamisella tuetaan työpaikkojen ja yritystoiminnan sijoittumista Herttoniemessä ja turvataan palvelujen järjestäminen alueella.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet ja oppilaitoksen tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavamuuotos on tehty yhteistyössä lasitusliikkeen yrittäjän kanssa, joka on jättänyt kiinteistövirastolle hakemuksen alueen varaamiseksi yrityksen uusien tilojen suunnittelua varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamääräysten tarpeeseen melun ohjearvojen saavuttamiseksi oppilaitoksen laajennusosassa, Itäväylän suuntaisen johtoaukean reunavyöhykkeen puuston korkeuteen, hulevesien ohjaamiseen Itäväylän alittavaan rumpuun ja kaava-alueen viemä-



ritunnelia koskevan määräyksen tarpeeseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen kaava-alueen toimintasisällön ja korttelimaan osalta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on 1970-luvulta peräisin oleva ammattiopiston rakennus piharakenteineen, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisemakuvallisia arvoja. Itäväylän katualueen tuntumassa on puistoaluetta, jolla on suojaviheralueen luonteisena vähän käyttöarvoa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1955 ja 1975) ja niissä alue on merkitty puistoksi (P) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä vähäisesti voimansiirtoalueeksi (VS).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

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



ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavaselostuksen mukaan oppilaitoksen peruskorjauksen yhteydessä otetaan huomioon melun ohjearvot, mutta selostuksessa ei oteta kantaa mahdolliseen oppilaitoksen laajennukseen. Oppilaitoksen laajennuksen julkisivuille on annettava kaavamääräykset melun ohjearvojen 35 dB (A) saavuttamiseksi päiväaikana sisätiloissa, koska laajennus sijoittuu 65 dB:n melualueelle. Laajennuksen julkisivujen äänitasoerotus pitää olla vähintään 30 dB.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa pyydettiin jatkosuunnittelussa varmistamaan, että kaava-alueen tonttien hulevedet jatkossakin johdettaisiin Itäväylän alittavaan rumpuun. Lisäksi pyydettiin merkitsemään kaava-alueella sijaitseva viemäritunneli merkinnällä maanalainen viemäritunneli sekä määräyksellä toteamaan, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa tunnelille.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa pyydettiin huomioimaan, että suurjännitteisen jakeluverkon omistaja huolehtii, että verkon toiminta ei häiriinny mahdollisesti sähköjohtojen päälle kaatuvista puista, joten kaava-alueen pohjoisreunan puuston tulee olla luonnostaan lyhytkasvuista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Tehdyt muutokset ilmenevät liitteestä ja selostuksen luvusta Suunnittelun vaiheet. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelun ja käsittelyvaiheiden sekä kaavakartan osalta.

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

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnisäveroa tietoliikennekaapelien siirrosta 10 000 euroa sekä hulevesijärjestelyjen muutoksista Roihuvuorentiellä ja ammattikoulun piha-alueella arviolta 200 000 euroa.

Lopuksi

Ammattioppilaitoksen käynnistynyt peruskorjaus tarvitsee toimitilantiksi kaavoitettua tonttinsa osaa työmaajärjestelyihin. Siten kyseisen oppilaitoksen tontin osa voidaan saattaa rakentamiskelpoiseksi ja luovuttaa vasta peruskorjauksen valmistuttua. Kiinteistöviraston tulee sopia tontinluovutuksen ja peruskorjauksen aikataulujen yhteensovittamisesta sekä mahdollisista uuden kiinteistön muodostuksen aiheuttamista kustannusvaikutuksista oppilaitoksen kiinteistön peruskorjaukseen liittyen. Oppilaitoksen peruskorjaus päättyy käytettävissä olevan tiedon mukaan vuonna 2018.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 21.4.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 21.4.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 21.4.2016
- 5 Havainnekuva, 8.12.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet



08.08.2016

Kaj/3

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.4.2016

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1090_3

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 8.12.2015 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43223 tontin 1 sekä puistoalueen asemakaavaehdotuksen. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallinto-

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



kuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee viheraluetta Roihuvuorentien ja Itäväylän risteuksen kaakkoispuolella ja Stadin ammattioppilaitoksen tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilojen rakentamisen omalle tontilleen sekä oppilaitosrakennuksen suojelemisen ja laajentamisen omalla tontillaan. Toimitilatontilla kerrosalaa on 3500 k-m² ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä varten. Tonttiin liitetään pieni osa eteläpuolista ammattioppilaitoksen tonttia. Katuyhteys toimitilatontille järjestetään Roihuvuorentieltä. Stadin ammattioppilaitoksen noin 17 000 k-m² laajuinen rakennus sekä tontin pihamateriaaleja ja -rakenteita suojellaan. Oppilaitosta varten on osoitettu noin 2000 k-m² kokoinen suojeltuun rakennukseen sopiva laajennusosa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tuetaan työpaikkojen ja yritystoiminnan sijoittumista Herttoniemessä ja turvataan palvelujen järjestäminen alueella.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet ja oppilaitoksen tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavamuuotos on tehty yhteistyössä lasitusliikkeen yrittäjän kanssa, joka on jättänyt kiinteistövirastolle hakemuksen alueen varaamiseksi yrityksen uusien tilojen suunnittelua varten.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamääräysten tarpeeseen melun ohjearvojen saavuttamisessa oppilaitoksen laajennuksen osalta, Itäväylän suuntaisen johtoaukean reunavyöhykkeen puuston korkeuteen, hulevesien ohjaamiseen Itäväylän alittavaan rumpuun ja kaava-alueen viemäritunnelia koskevan määräyksen tarpeeseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen kaava-alueen toimintasisällön ja korttelimaan osalta.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on 1970-luvulta peräisin oleva ammattiopiston rakennus piharakenteineen, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisemakuvallisia arvoja. Itäväylän katualueen tuntumassa on puistoaluetta, jolla on suojaviheralueen luonteisena vähän käyttöarvoa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1955 ja 1975) ja niissä alue on merkitty puistoksi (P) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä vähäisesti voimansiirtoalueeksi (VS).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavaselostuksen mukaan oppilaitoksen peruskorjauksen yhteydessä otetaan huomioon melun ohjearvot, mutta selostuksessa ei oteta kantaa mahdolliseen oppilaitoksen laajennukseen. Oppilaitoksen laajennuksen julkisivuille on annettava kaavamääräykset melun ohjearvojen 35 dB(A) saavuttamiseksi päiväaikana sisätiloissa, koska laajennus sijoittuu 65 dB:n melualueelle. Laajennuksen julkisivujen äänitasoerotus pitää olla vähintään 30 dB.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa pyydettiin jatkosuunnittelussa varmistamaan, että kaava-alueen tonttien



hulevedet jatkossakin johdettaisiin Itäväylän alittavaan rumpuun. Lisäksi pyydettiin merkitsemään kaava-alueella sijaitseva viemäritunneli merkinnällä maanalainen viemäritunneli sekä määräyksellä toteamaan, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ei aiheudu haittaa tai vahinkoa tunnelille.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa pyydettiin huomioimaan, että suurjännitteisen jakeluverkon omistaja huolehtii, että verkon toiminta ei häiriinny mahdollisesti sähköjohtojen päälle kaatuvista puista, joten kaava-alueen pohjoisreunan puuston tulee olla luonnostaan lyhytkasvuista.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen luvussa Suunnittelun vaiheet. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelun ja käsittelyvaiheiden sekä kaavakartan osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa tietoliikennekaapelien siirrosta 10 000 euroa sekä hulevesijärjestelyjen muutoksista Roihuvuorentiellä ja ammattikoulun pihalueella arviolta 200 000 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Ammattioppilaitoksen käynnistynyt peruskorjaus tarvitsee toimitilantiksi kaavoitettua tonttinsa osaa työmaajärjestelyihin. Siten kyseisen oppilaitoksen tontin osa voidaan saattaa rakentamiskelpoiseksi ja luovuttaa vasta peruskorjauksen valmistuttua. Kiinteistöviraston tulee sopia tontinluovutuksen ja peruskorjauksen aikataulujen yhteensovittamisesta sekä mahdollisista uuden kiinteistön muodostuksen aiheuttamista kustannusvaikutuksista oppilaitoksen kiinteistön peruskorjaukseen liit-



tyen. Oppilaitoksen peruskorjaus päättyy käytettävissä olevan tiedon mukaan vuonna 2018.

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 24.2.2016

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Prinsessantie 2

Kiinteistövirasto päätti antaa asemakaavaehdotuksesta nro 12378 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee Stadin ammattiopiston Roihuvuoren koulutusyksikkö. Koulurakennus esitetään suojeltavaksi ja lisäksi ammattiopiston tontille esitetään lisärakennusoikeutta noin 2 000 k-m².

Ammattiopiston nykyinen tontti pienentyy kaavaehdotuksessa, joten sisäistä vuokrausta alueesta tulee muuttaa ennen uuden toimitilarakennusten tontin luovuttamista.

Kaavaehdotuksen toimitilatontti varattiin Itä-Helsingin lasi Oy:lle tuotanto-, myymälä ja toimistotilahanketta varten 31.12.2015 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 24.11.2014 (§ 1247). Varausta jatkettiin 31.12.2016 saakka kiinteistölautakunnan päätöksellä 14.1.2016 (§ 4).

Itä-Helsingin lasi suunnittelee asemakaavan muutoksen alueelle uusia toimitilojaan. Nykyiset toimitilat sijaitsevat Herttoniemen yritysalueella ja ovat käyneet yritykselle liian pieniksi.

Kiinteistövirasto puoltaa kaavaehdotusta ja pitää hyvänä, että Itä-Helsingin lasin uusia toimitiloja varten kaavoitetaan tontti yrityksen nykyisen toimipisteen läheltä.

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 20

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kaj/3

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Herttoniemen, Roihuvuoren (43.ko) korttelin 43223 tontin 1 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12378.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asiaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 67

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

02.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 70

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yrityksen toimitiloja varten kaavoitetaan tontti. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää jalankulku- ja pyöräilyreitit sekä voimansiirtolinjat, jotka säilyvät. Katuyhteys tontille järjestetään Roihuvuorentieltä.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12378 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2015 § 390

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Ksv 1090_3, Roihuvuorentien ja Itäväylän risteysalueen kaakkoispuolella

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43223 tontin 1 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

jussi.jaaska(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/4

§ 667

V 31.8.2016, Vuosaaren tonttien 54055/2, 54057/2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12344, Pienen Villasaaren tie 4)

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54055 tontin nro 2, korttelin nro 54057 tonttien nro 2 ja 3 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 24.11.2015 päivätyn ja 13.6.2016 muutetun piirustuksen nro 12344 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 54155.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 kartta, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 selostus, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 13.6.2016
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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



08.08.2016

Kaj/4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Liite 4
Liite 5
Liite 6
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kuusikerroksisen pistetalon rakentamisen nykyisen, tyhjillään olevan ja purettavan liikerakennuksen tontille Keski-Vuosaassa. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu alueen katujen nimistöä. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1 090 k-m² (360 k-m²:stä 1 450 k-m²:iin). Alueelle on tarkoitus rakentaa 21 uutta asuntoa. Uusien asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m².

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Asemakaavan muutos on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat erillismääräysten tarpeellisuuteen ja rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Muistutuksia ei esitetty.

Esittelijän perustelut

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavamuutos on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alueella on tyhjillään oleva, huonokuntoinen liikerakennus, joka puretaan. Lisäksi alueella on kaksi kolmekerroksista lamellikerrostaloa sekä kaksi autokatosta. Nämä rakennukset ja katokset jäävät ennalleen. Alueella sijaitsee myös autopaikkojen korttelialue, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla pelastusteillä on pelastuslaitoksen mukaan esiintynyt ongelmia myös kunnossapidossa ja huollossa.

Alueella on voimassa asemakaava numero 6310 (vahvistettu 1.7.1970) sekä asemakaava numero 10687 (vahvistettu 7.6.2000). Kaavan mukaan korttelin 54057 tontti 3 on liikerakennusten korttelialuetta, tonttitehokkuudella $e=0,5$ (rakennusoikeus 360 m²) ja korttelin 54057 tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella $e=0,5$. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku liikerakennusten korttelin tontilla on yksi ja asuinkerrostalojen korttelialueella kolme. Korttelin 54055 tontti 2 on autopaikkojen korttelialuetta. Muu osa alueesta on katualuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot



Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen ja että pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Kaupunginmuseon mukaan tontin ja kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittäväällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginmuseo huomauttaa, että koska uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle, tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväri korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

HSY ilmoittaa lausunnossaan, että kaavamuuotos ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että Pienen Villasaaren tien ja Niinisaarentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemärin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa, että asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu yhdessä kaavoittajan ja viitesuunnitelman laatineen konsultin kanssa. Lausunnossa huomautetaan, että yleismääräyksen lisäksi julkisivukäsittelystä on annettu varsin tarkkoja erillismääräyksiä, vaikka yleismääräys ohjaisi rakennussuunnittelua lähes riittävästi ympäristöön sopeuttavasti. Lisäksi mainitaan, että porrashuoneisiin kohdistuvia helpottavia määräyksiä ei kaavassa ole. Lausunnossa huomautetaan, että yleisemmin autopaikkojen mitoitus koskeva asia olisi ratkaistava asemakaavassa, eikä sitä pitäisi jättää erillisen tulkinna varaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta ja ilmoittaa lausunnossaan, että Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle ja että ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa vuodessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa mainitaan, että katumuutoksen suunnittelussa tulee varmistaa, että kaduksi muutettava osuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



Kiinteistövirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 13.6.2016 muuttanut kaavaehdotusta seuraavasti kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta:

- Kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väritystä koskeva määräys. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjatun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavakarttaan on tehty korjauksia muutetun kaavamääräyksen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä muutetun määräyksen osalta. Selostukseen on tehty myös teknisluonteisia korjauksia ja lisätty liitteeksi korttelikortti. Kaavamuutokseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää rasitesopimusten solmimista muun muassa pihan ja pihavälineiden yhteiskäytöstä ja yhteisestä jätehuollosta. Katu- ja LPA-alueen muutos aiheuttaa muutoksia maanvuokrasopimuksiin.

Lopuksi

Asemakaavan muutokseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot



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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 kartta, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 selostus, päivätty 24.11.2015, muutettu 13.6.2016
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2015, täydennetty 13.6.2016
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/4

Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Asuntotuotantotoimisto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 13.6.2016

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Ksv 0592_10, karttaruutu L5

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 24.11.2015 päivättyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleiden 54055 tontin 2, korttelin 54057 tonttien 2 ja 3, korttelin 54155 sekä katualueen asemakaavan muutos-ehdotusta. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntorakentamisen Keski-Vuosaareen nykyiselle liikerakennusten tontille. Kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu alueen katujen nimistöä. Tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaavoittaa kohtuuhintaisia asuntotontteja. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan katumuutoksen ja kadun nimeämisen tavoitteena on parantaa pelastusturvallisuutta ja selkeyttää alueen osoitteistoa sekä tonteille ajoa.

Kaavamuutoksen myötä korttelin 54057 tontin 3 rakennusoikeus kasvaa 1 090 k-m² (360 k-m²:stä 1 450 k-m²:iin). Alueelle on tarkoitus rakentaa 21 uutta asuntoa. Uusien asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m².

Asuntotontti 54057/2 on Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2:n omistuksessa. Yhtiö on Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tytäryhtiö. Kaupunki omistaa yhtiöiden koko osakekannat. Myös muu kaava-alue on kaupungin omistuksessa. LPA-tontti 54055/2 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.



Asemakaavan muutos on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat erillismääräysten tarpeellisuuteen ja rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alueella on tyhjillään oleva, huonokuntoinen liikerakennus, joka puretaan. Lisäksi alueella on kaksi kolmekerrosista lamellikerrostaloa sekä kaksi autokatosta. Nämä rakennukset ja katokset jäävät ennalleen. Alueella sijaitsee myös autopaikkojen korttelialue, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. L:n muotoisen LPA-alueen loppupäässä on asuinrakennuksia, joihin on vaikea löytää perille osoitteistoon liittyvien epäselvyyksien vuoksi. Tämänkaltaisilla, tontilta tontille ulottuvilla pelastusteillä on pelastuslaitoksen mukaan esiintynyt ongelmia myös kunnossapidossa ja huollossa.

Alueella on voimassa asemakaava numero 6310 (vahvistettu 1.7.1970) sekä asemakaava numero 10687 (vahvistettu 7.6.2000). Kaavan mukaan korttelin 54057 tontti 3 on liikerakennusten korttelialuetta, tonttitehokkuudella $e=0,5$ (rakennusoikeus 360 m²) ja korttelin 54057 tontti 2 asuinrakennusten korttelialuetta tonttitehokkuudella $e=0,5$. Voimassa olevan kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku liikerakennusten korttelin tontilla on yksi ja asuinrakennusten korttelialueella kolme. Korttelin 54055 tontti 2 on autopaikkojen korttelialuetta. Muu osa alueesta on katualuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Kaupunginmuseo ilmoittaa lausunnossaan, että tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen ja että pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Kaupunginmuseon mukaan tontin ja kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittäväällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Kaupunginmuseo huomauttaa, että koska uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle, tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväri korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausunnossaan, että muutosehdotus ei edellytä olemassa olevien, aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että Pienen Villasaaren tien ja Niinisaarentien välisellä alueella johtokuja-alueen sijoittelu tulee tarkistaa siten, että vapaa etäisyys hulevesiviemäriin reunasta johtokujan reunaan on vähintään 2 metriä.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa, että asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu yhdessä kaavoittajan ja viitesuunnitelman laatineen konsultin kanssa. Lausunnossa huomautetaan, että yleismääräyksen lisäksi



julkisivukäsittelystä on annettu varsin tarkkoja erillismääräyksiä, vaikka yleismääräys ohjaisi rakennussuunnittelua lähes riittävästi ympäristöön sopeuttavasti. Lisäksi mainitaan, että porrashuoneisiin kohdistuvia helpottavia määräyksiä ei kaavassa ole. Lausunnossa huomautetaan, että yleisemmin autopaikkojen mitoitus koskeva asia olisi ratkaistava asemakaavassa, eikä sitä pitäisi jättää erillisen tulkinnan varaan.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta ja ilmoittaa lausunnossaan, että Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle ja että ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa vuodessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa mainitaan, että katumuutoksen suunnittelussa tulee varmistaa, että kaduksi muutettava osuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kiinteistövirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavaehdotukseen 13.6.2016 tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta

- Kaavaehdotuksessa on muutettu rakennuksen julkisivun väritystä koskeva määräys. Määräyksestä on poistettu julkisivun väri. Korjattun määräyksen mukaan rakennuksen tulee olla yksivärinen.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavakarttaan on tehty korjauksia muutetun kaavamääräyksen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä muutetun määräyksen osalta. Selostukseen on tehty myös teknisiä korjauksia ja lisätty liitteeksi korttelikortti.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Esittelijätiedot

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



08.08.2016

Kaj/4

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 26

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Keski-Vuosaaren (54.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12344, Pienen Villasaaren tie 4:

Kaavaprosessin yhteydessä suunnitellaan autopaikkojen korttelialueen (LPA) muuttamista osittain yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että kyseinen katuosuus (Villasaarenpolku) on ominaisuuksiensa puolesta myös pelastusajoneuvoilla ajettavissa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.02.2016 § 55

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Pienen Villasaaren tie 4:n kaavahankkeen yhteydessä osa korttelin 54055 tontilla 2 sijaitsevan nykyisen autopaikkojen korttelialueen (LPA) alkuosasta muutetaan katualueeksi (kaavamerkintä pp/t). Muutettava

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



alue rajautuu Pienen Villasaaren tien taitekohdan ja Niinisaarentien väliin noin 100 metrin matkalle.

Tämän myötä kadun hallintaoikeus muuttuu ja kunnossapito- ja huoltovastuu siirtyy kaupungille. Muutos selkiyttää osoitteistoa ja helpottaa muun muassa pelastusajoneuvojen perille löytämistä sekä varmistaa pelastusreittien turvallisuus- ja kunnossapitovastuut. Uuden katualueen kulku- ja ajoyhteydet, ympäristö sekä pysäköintipaikat säilyvät nykyisessä muodossaan. Uudelle, noin 100 metrin pituiselle katualueelle annetaan nimeksi Villasaarenpolku.

Villasaarenpolku tulee kaupungin katualueeksi rakennusviraston vastuulle. Vuositason ylläpitokustannukset ovat noin 2 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12344 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 36

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.1.2016

HEL 2014-002512 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.12.2015

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Kaava-alue sijaitsee Keski-Vuosaaren koillisosassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen rakentamisen Keski-Vuosaaren tontille, joka on aiemmin osoitettu liikerakennusta varten.

Uusi asuinkerrostalo korvaisi 1965 rakennetun yksikerroksisen liikerakennuksen. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Suunnittelualue kuuluu Keski-Vuosaaren asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Keski-Vuosaassa vallitsevana rakennustyyppinä ovat pitkät kolmikerroksiset lamellitalot, joiden lisäksi alueella on korkeita pistetaloja sekä rivitaloja. Lamellitalot sijoittuvat maastoon väljästi ja rakennusten väleihin jää pitkiä, puistomaisia tai metsäisiä pihatiloja. Pistetalot on tyypillisesti sijoitettu mäelle korostamaan alueen kumpuilevaa maastoa.

Kuusikerroksinen uudisrakennus on kaavan mukaan muodoltaan yksinkertainen ja kappaleimainen sekä ilmeeltään vähäeleinen. Se voi kaavamääräyksen mukaan olla väritykseltään valkoinen tai tumman harmaa.

Tontille suunniteltu pistetalo ottaa huomioon alueen keskeiset kaupunkirakenteelliset arvot jättämällä pitkät puistomaiset näkymät ja pihojen avaruuden ennalleen. Pistetalo on myös alkuperäisen kaavan mukaan tyypillinen rakennustyyppi Keski-Vuosaassa. Tontin ja kadunvarren alkuperäinen luonne kuitenkin merkittäväällä tavalla muuttuu, kun lamellitalojen välissä olleen yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle rakennetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Uudisrakennus sijoittuu metsäpihavyöhykkeelle. Tummat, pystyaiheet toisivat esiin metsäpihavyöhykkeen erityisyyttä suhteessa vaaleiden lamellitalojen vyöhykkeeseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tumma julkisivuväri korostaisi vaaleaa paremmin alueelle tyypillistä alkuperäistä arkkitehtuuria.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.12.2015 § 365



HEL 2014-002512 T 10 03 03

Ksv 0592_10, Pienen Villasaaren tie 4, karttaruutu L5

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2015 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54055 tontin 2, korttelin 54057 tontin 2 ja 3 sekä katualueen (muodostuu uusi kortteli 54155) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12344 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

24.11.2015 Pöydälle

Rakennusvirasto 4.5.2015

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.4.2015

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi



08.08.2016

Kaj/5

§ 668

V 31.8.2016, Aleksis Kiven peruskoulu, perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päättösehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Aleksis Kiven peruskouluun, osoitteessa Porvoonkatu 2, on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiataloutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishankkeissa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2018 - 2020.



Perusparannuksesta on laadittu 20.4.2016 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Aleksis Kiven peruskoulun rakennus

Aleksis Kiven peruskoulun rakennus on valmistunut vuonna 1934 arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelemana. Rakennusta laajennettiin vuonna 1966 arkkitehti Irma Paasikallion suunnitelmien mukaan. Tuolloin valmistui teknisen työn tilojen lisärakennus. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaongelmia. Ympäristökeskus on tehnyt tiloissa useita tarkastuksia ja antanut rakennuksen korjauskehotuksen. Luokkiin on asennettu väliaikaisia tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi, mutta rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YO. Rakennusoikeus on 11 000 krs-m², rakennusala on määritelty nykytilanteen mukaisesti ja enimmäiskerrosluvuksi on määrätty 5.

Rakennus sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Brahenpuiston laidalla Alppiharjussa. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta se on luokiteltu Opintiellä -selvityksessä (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa, kaupunkikuvallisen merkityksensä ja historiallisen arvonsa perusteella.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan, ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä valaistus uusitaan. Rakennuksen ympärille rakennetaan uusi salaojajärjestelmä ja kellarin alapohjarakenne uusitaan alapohjan kosteusongelmien poistamiseksi. Julkisivurappaus uusitaan kokonaisuudessaan. Ikkunat kunnostetaan ja osittain uusitaan, liitokset tiivistetään. Vesikatteet uusi-



taan lukuun ottamatta liikuntasalisiipeä, jonka vesikate on muita uudempi. Yläpohjan kosteusvaurioitunut palopermanto poistetaan ja korvataan uusilla rakennekerroksilla.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan uusia oppilaiden wc-tiloja, ruoka-huollon tilojen järjestelyjä tehostetaan. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan ja siinä otetaan huomioon koulun toiminta tilapäisenä majoituskouluna. Myös pihan toimintoja ja viihtyisyyttä parannetaan.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Alkuperäistä valoisaa yleisilmettä pyritään palautamaan erityisesti laajoissa käytävissä.

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

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi 21.6.2016 puoltavan lausunnon Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta. Lausunnossa opetuslautakunta piti tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan esille ottamat näkökohdat perusparannuksen vaiheistusta ym. koskien otetaan huomioon hankkeen toteuttamisessa. Opetuslautakunnan lausunto on liitteenä 2

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut suunnitelmista 18.5.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnossa mm. ilmaistaan huoli siitä, että rakennuksen välipohjien vanhat täytteet on päädytty jättämään paikoilleen ja vain tiivistämään läpiviennit. Lisäksi lausunnossa tähdennetään ilmanvaihdon oikean mitoituksen ja ohjauksen tärkeyttä sekä esitetään tehtäväksi turvallisuuteen liittyviä parannuksia. Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö muistuttaa lausunnossa myös rakennustyön aikaisen pölyn- ja meluntorjunnan sekä käytössä olevien tilojen tuuletusmahdollisuuden tärkeydestä.

Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto on liitteenä 3.

Hankesuunnitelma sisältää rakennuksen huonokuntoisen alapohjan uusinnan kokonaisuudessaan sekä vesivuodoista kärsineen yläpohjan palopermannon ja lämmöneristyksen uusinnan. Suunnittelun yhteydessä on selvitetty myös kerrosten välisten lattiarakenteiden kuntoa. Välipohjien täytteet sijaitsevat betonisten kotelorakenteiden sisällä ja ne oli-



vat tutkimusten mukaan pääosin kuivia ja terveitä. Välipohjalaattojen systemaattista purkamista ei asiantuntijoiden arvion mukaan pidetty tarpeellisena. Välipohjat avataan ja täytteet vaihdetaan kuitenkin niissä tiloissa, joissa on ollut tai joihin rakennetaan märkätiloja. Lisäksi kaikki läpiviennit tiivistetään ilmapuotojen estämiseksi.

Riittävään ilmanvaihdon mitoitukseen ja oikeanlaiseen ohjaukseen kiinnitetään hankkeen suunnittelussa huomiota. Turvallisuuteen liittyvät parannukset sisältyvät hankesuunnitelmaan.

Perusparannuksen toteuttamisen aikatauluun ja vaiheistukseen vaikuttavat toisaalta käyttöön saatavat väistötilat ja toisaalta rakennustekniset työt ja talotekniikan asennusmahdollisuudet. Perusparannus on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. Ensin toinen ja sitten toinen, perusparannettu pää rakennuksesta on käytössä työn aikana, jotta on välttämätöntä erottaa käytössä olevat tilat pölyä ja paloa pitävillä väliseinillä. Järjestelyjä suunniteltaessa huolehditaan myös pelastustien asianmukaisuudesta. Korjaamattomien tilojen välituntituuletuksen mahdollisuus varmistetaan.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 11 520 brm², 9 515 htm², 6 450 hym².

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 27 200 000 euroa (2 361 e/brm²) eli arvonlisäverollisena 33 728 000 euroa (2 928 e/brm²) syyskuun 2015 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 154 998 euroa/kk (16,50 e/htm²/kk, josta pääomavuokra 13,50 e/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,00 e/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 1 859 980 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 9 413 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun vuokra perusparannuksen jälkeen on noin 239 100 euroa/kk (25,40 e/htm²/kk, josta pääomavuokra noin 21,60 e/htm²/kk ja ylläpitovuokra noin 3,80 e/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 2 869 200 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 9 413 htm².

Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylittävä kustannus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä



08.08.2016

Kaj/5

vuokrassa. Vuokraan sisältyvä väistötilojen aiheuttama lisäys on noin 101 600 euroa vuodessa.

Väistötilat

Toteutus on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että noin puolet koulun toiminnasta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ajaksi. Aleksis Kiven peruskoulun väistötiloiksi on suunniteltu siirrettäviä viipalekoulurakennuksia, jotka pystytetään koulun itäpuoleiselle piha-alueelle. Koulun pihalle pystytettävien viipalekoulurakennusten on suunniteltu palvelevan myöhemmin Kallion ala-asteen koulun perusparannuksen väistötiloina, jolloin väistötilainvestointi kuukautta kohden muodostuu edullisemmaksi.

On suunniteltu, että erityiskoulu sijoittuisi osoitteessa Sturenkatu 2 oleviin tiloihin, jotka toimivat pitkäaikaisesti kouluhankkeiden väistötiloina.

Väistötilaa koulun tontille sijoitetaan noin 1 400 brm². Tilojen kustannuksen 24 kuukauden ajalta arvioidaan olevan 1 900 000 euroa. Brahenpuiston koulun väistötilojen vuokratilakustannusten arvioidaan olevan 24 kuukauden ajalta noin 200 000 euroa. Nämä eivät sisälly hanke-suunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta yhteensä 24,67 milj. euroa vuosille 2016 - 2020. Hankkeen edellyttämä 27,20 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2020. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on tilakeskuksella.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



08.08.2016

Kaj/5

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus opetusviraston tilojen osalta on 11 396 brm² ja rakentamiskustannukset 26 910 000 euroa. Hankkeen aiheuttama vuokran korotus on 1 009 220 euroa vuodessa, yhteensä 30 276 600 euroa 30 vuoden ajalta. Tästä väistötilojen osuus on 101 640 euroa vuodessa, 3 049 200 euroa 30 vuoden ajalta.

Lisäksi opetuslautakunta pitää tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan esille ottamat näkökohdat perusparannuksen vaiheistusta ym. koskien otetaan huomioon hankkeen toteuttamisessa.

Käsittely

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen



08.08.2016

Kaj/5

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 242

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Porvoonkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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



§ 669

V 31.8.2016, Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioerusteiden muuttaminen (Länsisatama, tontit 20048/6, 9 ja 10)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 29.11.2006 vahvistamiaan Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioerusteita niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Salmisaaren toimitilatonttien 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varausta Technopolis Oyj:lle 30.6.2018 saakka.

Tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä edelleen 31.12.2019 saakka edellyttäen, että Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Technopolis Oyj

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että sen 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioperusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja myynnin perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa nykyrahassa 650 euroa/k-m² ja kaupunginvaltuuston 10 vuotta sitten vahvistama 707 euroa/k-m².

Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa arvioiden mukaan tonttien tämän hetkistä todennäköistä käypää markkinahintaa pitkään jatkuneilla hiljaisilla toimitilakiinteistömarkkinoilla. Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukannen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

Muutos mahdollistaa osaltaan sen, että Technopolis Oyj käynnistää heti ensi syksynä Salmisaarella teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteuttamisen Sponda Oyj:n aiemmin omistaman kiinteistöyhtiön vuokraamalla tontilla 20048/6. Technopolis Oyj on juuri ostanut kyseisen kiinteistöyhtiön osakekannan. Suunniteltuun uuteen teknologiakeskukseen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskus valmistuu kesään 2018 mennessä.

Esitettävä muutos mahdollistaa myös sen, että vuosia jatkuneen matalasuuhdanteen takia keskeytyksessä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alueelle saadaan lännestä päin saavuttaessa valmista, korkeatasoista ja toimivaa kaupunkiympäristöä jo valmistuneille toimitilarakennuksille ja liikuntakeskukselle sekä niiden käyttäjille.

Samalla Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta jo ennestään varattujen tonttien 20048/9 ja 10 varausaikoja esitetään jatketta-



viksi tontille 20048/6 toteutettavan teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteutuksen ajaksi.

Esittelijän perustelut

Salmisaaren toimitila-alueen toteutus-, vuokraus- ja varaustilanne

Salmisaaren toimitila-alueen voimassa olevassa asemakaavassa nro 11440 on alueelle osoitettu yli 100 000 k-m² toimitilarakennusoikeutta seitsemälle tontille. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu toimitilatonttien ja Helsingin Energian voimalaitostontin väliin yli 20 000 k-m²:n suuruinen liikuntarakennustontti.

Salmisaaren ensimmäinen toimitalo (Ahlström) valmistui vuonna 2007 tontille 20050/1 (14 200 k-m²). Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman pääkonttori- ja toimitilarakennuksen viimeinen vaihe valmistui toukokuussa 2009 tontille 20049/1 (noin 40 500 k-m²), ja liikuntakeskus valmistui tontille 20786/5 (noin 20 000 k-m²) keväällä 2010.

Technopolis Oyj on toteuttanut Salmisaaren kaupungilta vuokraamilleen tonteille 20048/3 (6 600 k-m²) ja 7 (9 000 k-m²) teknologiakeskuksensa kaksi ensimmäistä vaihetta vuosina 2010 ja 2012. Lisäksi kaupunginhallitus on varannut vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen kolmatta ja neljättä vaihetta varten toimitilatontit 20048/9 (9 700 k-m²) ja 10 (11 600 k-m²). Varaus on tällä hetkellä voimassa 31.3.2017 saakka ja se jatkuu tontin nro 10 osalta ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017.

Liitteenä 1 on kartta Salmisaaren toimitila-alueesta.

Sponda Oyj:n perustaman yhtiön vuokraama tontti

Lisäksi kaupunki on keväällä 2008 vuokrannut pitkäaikaisesti Sponda Oyj:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle Salmisaaren viimeisen vapaana olevan toimitilatontin 20048/6 (10 000 k-m²) ja sitä reunustavaa Hilli- ja Energiakadun katualuetta toimitaloa ja kaavan mukaista katukannen alaista pysäköintilaitosta varten. Tontin vuokra- ja osto-optiohinta perustuu kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamaan pääoma-arvoon 37 e/k-m² (ind. 1951=100).

Edellä sanottu tontin 20048/6 pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tehty tilanteessa, jossa Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:llä ei ollut vielä riittävästi asiakkaita toimitalon rakentamisen käynnistymiseen. Maanvuokrasopimuksessa kiinteistöyhtiö veloitettiin kuitenkin toteuttamaan tontilleen ja siihen rajautuville kaduille pienet, mutta tärkeät kaavan mukaiset katukannen osat, jotta tontin 20048/6 takana sijaitseva



Technopolis Oyj:lle varattu tontti 20048/3 ja liikuntakeskuksen tontti 20786/5 voitiin toteuttaa ja ottaa käyttöön.

Maanvuokrasopimukseen otettiin tämän muita tontteja varten tehtävän ennakkorakentamisen takia ehto, että tontin vuokrasta peritään vain 10 prosenttia sinä aikana, kun vuokra-alueella kannen päällisiä toimitalon rakennustöitä ei ole aloitettu.

Kiinteistöyhtiö on toteuttanut maanvuokrasopimuksen mukaiset kansi-velvoitteet. Syksyllä 2008 kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut ja pääkaupunkiseudulla uuden toimitilarakentamisen lähes lamaannuttanut matalasuhdanne on kuitenkin estänyt sitä toteuttamasta maanvuokrasopimuksen mukaista toimitaloa ja katukannen alaisen pysäköintilaitoksen osaa vuokraamalleen tontille ja katualueille isojen pääkäyttäjien puuttuessa.

Technopolis Oyj:n kolmannen vaiheen toteuttamisesta käydyt neuvottelut

Technopolis Oyj on tämän vuoden keväällä ilmoittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle, että sillä olisi mahdollisuus toteuttaa sille varatulle tontille 20048/9 teknologiakeskuksensa kolmas vaihe. Tontin rakentamisen käynnistämisen esteenä on kuitenkin se, ettei Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 ole saanut käynnistettyä tontille tätä toimitalohanketta siihen liittyvine katukannen alaisine pysäköintilaitoksineen.

Tämä tontti tulisi kuitenkin saada toteutettua, jotta luontevasti lännen puolelta rakentuva alue kulkuyhteyksineen täydentyisi, ja myöskin yhteys Technopolis Oyj:n tontille 20048/9 saataisiin toimivaksi käyttäjämäärien kasvaessa. Tontin 20048/6 rakentamisen siirtyminen haittaisi myös edelleen sen taakse jo toteutettuja toimitaloja ja liikuntakeskusta, ja toimitila-alueen lännestä päin avautuva yleisilme jäisi vajaaksi siihen saakka, kunnes tontti joskus toteutetaan.

Kiinteistöviraston tonttiosasto, Technopolis Oyj sekä Sponda Oyj ja sen kiinteistöyhtiö ovat neuvotelleet po. toteutusongelman ratkaisemisesta. Parhaaksi kokonaisratkaisuksi on neuvotteluissa todettu, että Technopolis Oyj ostaa Sponda Oyj:ltä kiinteistöyhtiön osakekannan ja toteuttaa sen vuokraamalle tontille 20048/6 teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen sekä puuttuvan pihakannen ja pysäköintilaitoksen osan. Näin toteutusongelma saadaan kerralla kokonaan ratkaistua ja sen takana sijaitsevien jo rakennettujen ja vielä rakentamattomien tonttien haitta minimoitua.

Technopolis Oyj jatkaisi tämän jälkeen sille aiemmin varattujen tonttien 20048/9 ja 10 toteuttamisen suunnittelua ja markkinointia, jolloin teknologiakeskukseen tulisi alkuperäisen neljän vaiheen sijasta viisi vaihetta (yhteensä 46 900 k-m²).



Tontin 20048/6 ja 9 vuokra- ja osto-optiohinnan tarkistaminen

Kaupunginvaltuusto oikeutti 29.11.2006 kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin nro 20048 suunnitellut tontit tai niistä muodostuvat uudet tontit toimitilarakennusta varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka niin, että korttelin nro 20048 tontin nro 1 (nykyisin tontti 20048/6) ja 4 (nykyisin tontti 20048/9) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 37 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Nykyrahassa kyseinen vastaa noin 708 euroa/k-m².

Lisäksi päätöksessä kullekin tontin vuokralaiselle on annettu osto-optio vuokraamaansa tonttiin tai lähinnä siitä muodostettuun uuteen tonttiin sen jälkeen, kun tontti on rakennettu, hyväksytty käyttöön ja liitetty koko aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen, elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37 euroa/k-m².

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa tontin vuokrauksen alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio edellä mainitulla hinnalla. Tämän jälkeen vuokralaisella on vielä oikeus ostaa kaupungilta tontti viiden vuoden ajan erikseen sovittavalla hinnalla.

Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle vuokratun tontin 20048/6 perusvuosivuokra ja osto-option mukainen myyntihinta perustuu edellä sanottuun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaiseen hintaan. Technopolis Oyj on tänä keväänä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa kuitenkin katsonut, että kohta kymmenen vuotta sitten kiinteistösijoittamisen pitkään jatkuneena nousukautena vahvistetut vuokraus- ja osto-optioperusteet eivät täysin vastaa enää tontin 20048/6 ja 9 tämän hetkistä käypää hintaa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on käytössä vuoden 2016 alussa Newsec valuation Oy:ltä tilattu arvio Helsingin yritystonttien markkinahintojen nykytasosta. Lisäksi tonttiosasto on tilannut edellä sanottujen neuvottelujen takia vielä erillisen arvion Catella property Oy:ltä tontista 20048/6 ja 9.

Molemmat arviot osoittavat arviointiin liittyvistä vaihteluväleistä ja virhemarginaalista huolimatta, että Salmisaaren toimitilatonttien todennäköinen käypä myyntihinta on tässä taantumassa hieman halvempi kuin 10 vuotta sitten kiinteistösijoittamisen huippuaikoina, kun vuokraus- ja osto-optioperuste toimitila-alueelle vahvistettiin. Vuoden 2008 syksyllä alkaneesta kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut matalasuhdanne on merkittävästi vähentänyt pääkaupunkiseudulla toimitilakysyntää ja li-



sännyt tyhjen tilojen määrän ennätyslukuihin. Tämä on heijastunut myös uusien rakentamattomien toimitilatonttien hintoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto esittää arvioiden perusteella ja Salmisaaren toteutusesteen ratkaisemiseksi, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia, vierekkäisten ja lähes samanlaisten toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja myyntiperusteita muutetaan vastaamaan hiljaisilla toimitilamarkkinoilla tämän hetkistä todennäköistä käypää arvoa. Tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo olisi 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Nykyrahassa pääoma-arvo laskisi 707 eurosta 650 euroon kerrosneliömetriltä.

Technopolis Oyj on neuvotteluissa pitänyt esitystä hyväksyttävänä.

Lisäksi esitetään, että kunkin tontin osto-optio alkaisi, kun tontille toteutettavan toimitalon kannen päälliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyisi 31.12.2021. Osto-optioajan jatkaminen on tarpeen, koska kaupunginvaltuuston vuonna 2006 päättämä osto-optioaika päättyy jo 2018.

Muutos mahdollistaa sen, että Technopolis Oyj saa välittömästi käynnistettyä Salmisaassa teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteuttamisen juuri ostamansa Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiön vuokraamalla tontilla 20048/6. Keskukseen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskuksen on tarkoitus valmistua kesään 2018 mennessä.

Näin pitkään jatkuneen matalasuhdanteen takia keskeytyksissä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alue täydentymään valmiiksi korkeatasoiseksi ja toimivaksi kaupunkiympäristöksi, mikä hyödyttää koko tätä länteen päin avautuvaa toimitilakeskittymää siellä toimivine yrityksineen sekä niiden asiakkaita, työntekijöitä ja alueella toimivaa liikuntakeskusta käyttäjiä.

Tonttien 20048/9 ja 10 varausaikojen jatkaminen

Kaupunginhallitus varasi vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta tontit 20048/9 ja 10. Kiinteistölautakunta on viimeksi 25.2.2016 (82 §) jatkanut varausta yhdellä vuodella niin, että tonttien varaus on voimassa 31.3.2017 saakka ja tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017. Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Tonttien varausaika esitetään kuitenkin tässä samassa yhteydessä jatkettavaksi edelleen niin, että tontin 20048/9 ja 10 varaus on voimassa 30.6.2018 saakka ja tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä



08.08.2016

Kaj/6

31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018. Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Tonttien varausajan jatkaminen on perusteltua, koska Technopolis Oyj on ratkaissut toimitila-alueen jo vuosia jatkuneen toteutusongelman osittamalla Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja päättämällä toteuttaa teknologiakeskuksensa kolmannen vaiheen yhtiön vuokraamalle tontille 20048/6 tontin 20048/9 asemesta.

Technopolis Oyj on tästä huolimatta edelleen kiinnostunut toteuttamaan teknologiakeskuksensa kaksi muuta vaihetta tonteille 20048/9 ja 10 riittävän ison ja monipuolisen toimitilakeskittymän muodostamiseksi Salmisaareen.

Tontin 20048/6 ja katualueiden maanvuokrasopimukseen tehtävät muutokset ja lisäykset

Toteuttamiseen ja käyttöön liittyvät muutokset ja lisäykset saattavat olla tarpeen, koska toimitilahankkeen toteuttaja on vaihtunut, suunnitelmia joudutaan päivittämään, toteutusaika on venynyt ja ympärille on jo valmistunut toimitaloja ja liikuntakeskus. Kiinteistövirasto toteuttaa tarvittavat muutokset

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

A
B

Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Technopolis Oyj

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto



08.08.2016

Kaj/6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 314

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 61/672 494, Energiakatu 4, 6 ja 8

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioerusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Salmisaaren toimitilatontin 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varasta Technopolis Oyj:lle jatketaan 30.6.2018 saakka ja että tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 edellä päätöskohdan A mukaisen vuokra- ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.



08.08.2016

Kaj/6

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



§ 670

V 31.8.2016, Vuokraus- ja myyntiperusteet toimistotontille (Vallila, tontti 22403/2)

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellut tontit nro 2, 3, 4 ja 5 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralaisella on tontteihin osto-oikeus, joka raukeaa, mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennuslupan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään tonteista vuokralaiselle maanvuokrasopimuksessa myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokraus- ja myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Varauspäättös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut NCC Property Development Oy:lle toimistokorttelista nro 22403 (31 500 k-m²) ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen suunnittelua varten tonttijaon mukaiset tontit 2 ja 3, joiden kerrosala on yhteensä 16 650 k-m².

Kaupunginhallituksen varauspäättöksen mukaan varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös saman korttelin tonteille 4 ja 5 (14 850 k-m²) kolmannen ja neljännen rakennusvaiheen suunnittelua varten, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan 31.12.2016 mennessä.

Ensimmäisen vaiheen toimistorakennuksen tontin 22403/2 (noin 2 365 m², 10 050 k-m²) rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on aloitettu heinäkuussa.

Ehdotuksen mukaan kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan toimistokorttelin nro 22403 tontit 31.12.2070 saakka. Vuokrausperusteeksi ehdotetaan yksikköhintaa 26 euroa/k-m² (lokakuu 1951, indeksi 100). Tämä vastaa tämän hetken (toukokuu 2016, indeksi 1912) pääoma-arvoa noin 500 euroa/k-m².



Vuokrasopimukseen ehdotetaan sisällytettäväksi osto-oikeus, joka on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Osto-oikeuden esitetään perustuvan vuokrausperusteeksi ehdotettavaan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Nyt vuokrattavan tontin 22403/2 kauppahinta olisi näin noin 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy pyytää 30.5.2016 päivätyssä hakemuksessaan, että yhtiölle vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun pitkäaikaisella 50 vuoden maanvuokrasopimuksella Vallilassa sijaitseva toimistotontti 22403/2 (10 050 k-m²) toimistotaloja varten.

Kortteliin on jatkossa tarkoitus toteuttaa toimistorakennukset neljässä eri rakennusvaiheessa, joista nyt on kysymyksessä ensimmäinen. Tontin rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on aloitettu heinäkuussa.

Hakemus liitteineen on liitteenä 1.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12212

Pasilan konepajan osa-alueelle 6 on hyväksytty 28.3.2014 voimaan tullut asemakaavan muutosehdotus nro 12212, jossa toimistorakennusten kortteliin nro 22403 on osoitettu yhteensä 31 500 k-m² rakennusoikeutta. Kortteliin on laadittu tonttijako, jolla se on jaettu tonteiksi 2, 3, 4 ja 5.

Kortteliin laaditun viitesuunnitelman mukaan Sturenkadun laitaan rakentuu vaiheittain kampiakselin tapaan kiemurteleva massa, jonka rakentaminen on mahdollista tontti tontilta vaiheittain rakennuskokonaisuuksien vaatimalla tavalla.

Asemakaavakartta ja tonttijakokartta nro 12784 ovat liitteenä 2 ja havainnekuva liitteenä 3.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 (1020 §) jatkaa NCC Property Development Oy:n Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallilan) toimistorakennusten korttelin nro 22403 varausaikaa toimistotalon jatko-suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavasti:

1

Varattu kerrosalan määrä on 16 650 k-m², mikä vastaa tontteja 2 ja 3 ja rakennusvaiheita 1 ja 2 Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmauksessa Sturenkadun laidalla.



2

Tonteille rakennettavat toimistotalot on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös rakennusoikeudeltaan yhteensä 14 850 k-m²:n suuruisille tonteille 4 ja 5, eli kolmannelle ja neljännelle rakennusvaiheelle, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Varauspäätös on liitteenä 4.

Vuokrausperuste- ja osto-oikeusehdotus

Koska tontin 22403/2 pitkäaikainen vuokraaminen tulee ajankohtaiseksi niin pian kuin varsinaiset rakennustyöt tontilla alkavat, tontille, ja samalla koko kortteliin, on perusteltua vahvistaa vuokrausperusteet.

Samalla ehdotetaan, että vuokrattavien tonttien vuokrasopimukseen otettaisiin ehto vuokralaisen määräaikaisesta osto-oikeudesta.

Korttelin nro 22403 toimistotonttien vuosivuokrat tulisi määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta. Vuokraa peritään tonttien rakennusluvien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Vuokralaisella on ehdotuksen mukaan tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraajan alkamisesta ja raukeaa sen jälkeen, mikäli sitä ei ole käytetty.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Vertailutietoa maanvuokran ja osto-oikeushinnan määrittämiseen

Vertailutietona mainittakoon, että kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1079 §) oikeuttaa lautakunnan myymään Lindström Invest Oy:lle Sörnäisten toimistotontin 10576/1 (12 000 k-m², Hermannin rantatie 6) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”



08.08.2016

Kaj/7

pistelukua 100 vastaavaa toimistokerrosalan yksikköhintaa 25 euroa/k-m², joka nykyhintatasossa on 478 euroa/k-m².

Nyt esitetty Vallilan korttelin nro 22403 tonttien myyntihinta vastaa myös Newsec Evaluation Oy:n tekemän ja vuonna 2016 valmistuneen hintaselvityksen mukaista käypää arvoa ko. alueella.

Tontin 22403/2 kauppahinta olisi tällä hetkellä noin 5 miljoonaa euroa (10 050 k-m² x 26 e/k-m² x 19,12).

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Samalla ehdotetaan, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään niiden lisäehdot.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Varauspäätös

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 309

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/675 496, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellun tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-410-5-0-M622, pinta-ala noin 2 365 m², rakennusoikeus 10 050 k-m²) toimistotaloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 30.6.2046 saakka.

Vuokra-aika alkaa viimeistään sinä päivänä, jolloin maanrakennustyöt tontilla aloitetaan.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 065 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 249 803 euroa.

3

Vuokralaisella on oikeus hakea kiinteistölautakunnan tekemän tontin 22403/2 pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen nojalla rakentamista koskevat viranomaisluvut ja muut luvat.



4

Vuokralaisella on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista oikeus omalla riskillään aloittaa tontilla 22403/2 maanrakennustyöt.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei saada aikaan.

Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään vuokra-alueen ja työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet vuokranantajan antamien ohjeiden, hyvän rakentamistavan sekä hanketta varten saatujen lupien mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen viemään pois myös työmaan käytössä olleet rakennelmat, rakenteet, johdot ja laitteet.

5

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 5 olevan vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(L1122-7)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellut tontit nrot 2-5 lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralaisella on tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerroksalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tonteista vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi



§ 671

**V 31.8.2016, Vuokrausperusteet asuntotontille ja autopaikatonteille
(Herttoniemi, tontit 43081/1, 43092/1 ja 43093/1)**

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotontin (AK) 43081/1 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).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4



Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintaan 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Herttoniemen yritysalueen kaava-alueelta varatuille tonteille esitetään määrättäväksi vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.8.2014 (836 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 43081/1 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Herttoniemen yritysalueen eteläreunalla olevan kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaavan muutoksen mukaan tontit, joille vuokrausperusteet esitetään määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen ja autopaikoitusalueen korttelialueeseen (LPA).

Asuntotontin (AK) 43081/1 pinta-ala on 6 183 m² ja osoite Kirvesmiehenkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.4.2016.



Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen ovat liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontin (AK) 43081/1vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntoja vastaavaa vuokraa.

Asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Autopaikkatonttien 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättäviksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioömetrihintana 1 euroa.

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Vertailutiedot

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (236 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan samalla alueella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 43040/7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontti on rakennettu valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tontin 43040/7 vuokrausperusteet on määritelty jo vuonna 2012. Ajan kulumisen ja maanhinnan nousun perusteella tontin 43081/1 vuokraus-



peruste on perusteltua määritellä jonkin verran tontin 43040/7 perustetta korkeammaksi.

Maanvuokran nykyarvo ja teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotontille (AK) esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (5/2016, ind. 1913) valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 535 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 428 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotontin (AK) maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 1,8 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,4 euroa/as-m²/kk.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 318

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 77/675 502, Kirvesmiehenkatu 2

Eesitys



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotontin (AK) 43081/1 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).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopai-koitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot



08.08.2016

Kaj/8

Minja Mäkelä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



§ 672

V 31.8.2016, Lasten päiväkoti Neulanen, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi puheenjohtajan ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkoti Neulasen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Neulasen uudisrakennuksen rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti Myllypurossa. Tontti rajoittuu kevyen liikenteen reittiin, Orpaanportaaseen sekä Neulapadontiehen, jonka kautta tontille on ajo-neuvoliikenneyhteys. Yksikerroksiseen, pääosin puurakenteiseen rakennukseen tulee 289 tilapaikan lasten päiväkoti.

Hanke perustuu vuonna 2012 tehtyyn Myllypuron päiväkotien ja koulujen alueelliseen selvitykseen. Sen perusteella tontilla päädyttiin uudisrakentamisvaihtoehtoon, jossa nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, nykyinen päiväkoti Neulanen sekä koulurakennus ja parakkirakennus, puretaan.



Tontille rakennetaan uusi aluetta palveleva suurempi päiväkotiki, joka korvaa purettavan päiväkotiki Neulasen.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnotle varhaiskasvatusvirastoon.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävänä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Lasten päivähoiton tarve

Nykyinen päiväkotiki Neulanen sijaitsee Vartiokylä-Myllypuro -varhaiskasvatusalueella Myllypuron peruspiirin alueella ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Päiväkotiki Neulasessa on nykyisin 118 tilapaikkaa. Myllypuron alueella on päiväkotiki Neulasen lisäksi 8 päiväkotia, joissa on 484 tilapaikkaa.

Myllypurossa 1 - 6 -vuotiaiden suomen- ja muun kielisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan vuosien 2015 - 2024 aikana noin 135 lapsella. Palveluiden kysyntä kasvaa alueella tällöin arviolta runsaalla 80 tilapaikalla. Päiväkotiki Neulasen korvaava uudisrakennus tullaan toteuttamaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään mahdollisimman isona yksikkönä. Tällä hetkellä Myllypurossa toimii väliaikaisesti paviljonkipäiväkotiki, joka turvaa alueen kasvanutta palvelutarvetta.

Yleistä hankkeesta

Hankkeen laajuus on 2 866 brm². Rakennukseen tulee 289 tilapaikan päiväkotiki.

Myllypuron päiväkotiki- ja koulutiloista tehtiin vuonna 2012 alueellinen selvitys, jonka työryhmässä oli kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston, sosiaaliviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen edustus. Selvityksen perusteella päädyttiin esittämään vaihtoehtoa, jossa hankkeen tontin nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, päiväkotiki, koulu ja parakki, puretaan niille laaditun kalliiksi todetun peruskorjaushankkeen sijasta ja tontille toteutetaan uudisrakennuksena uusi suurempi päiväkotiki.

Vanha päiväkotiki ja asuinkäytössä oleva parakkirakennus puretaan ennen uudisrakentamista. Tontin kaakkoiskulmassa oleva koulurakennus sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Rakennuksesta puretaan työmaa-alueen tarpeita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii väistötilana uudisrakennuksen rakentamisen ajan ja se puretaan päiväkodin uudisrakennuksen valmistuttua.



Päiväkodin uudisrakennus sijoittuu, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä, tontin pohjoisreunaa kulkevan kevyen liikenteen reitin, Orpaanportaan varteen, josta rakennukseen on pääsisäänkäynti. Rakennus jakaantuu kolmeen siipeen, joista jokainen muodostaa pienimittakaavaisen kokonaisuutensa, tavoitteena helposti muunneltavat tilat. Siipien keskellä ovat yhteiset tilat, ruokailutilat sekä kulku liikuntatiloihin. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajantoimintaan. Siipien väliin jäävät piha-alueet eri-ikäisille lapsille. Rakennuksen toteutetaan pääosin puurakenteisena.

Tilajärjestelyt perustuvat tehokkaaseen tilankäyttöön, 8 htm²/tilapaikka, sekä muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus että talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Rakennus, piha sekä kulku rakennukseen suunnitellaan esteettömiksi. Rakennukseen tulee väestönsuoja. Autopaikat sijoitetaan tontin Neulapadontien puoleiseen lounaiskulmaan.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen asiantuntijoille.

Hankkeen kustannukset

Kustannusennusteen mukaan hankkeen rakentamiskustannukset arvonlisäverottomina ovat 10 100 000 euroa eli 3 524 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2015 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat arvonlisäverottomina 34 948 euroa.

Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevien rakennusten purkukustannuksia. Kiinteistöviraston tilakeskus tulee esittämään erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Vuokravaikutus

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna rakennuksen vuokranmaksuala on 2 318 htm². Vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta kustannuksesta 10 100 000 euroa.

Arvioitu vuokra on 25,40 euroa/htm² (josta pääomavuokra on 20,40 euroa/htm², ylläpitovuokra 4,50 euroa/htm² ja väistötilavuokra 0,50 euroa/htm²). Siten kuukausivuokra on noin 58 880 euroa/kk ja vuosivuokra on noin 706 530 euroa/kk.



Tilakustannusten laskentaperusteena on tuotto 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Varhaiskasvatusvirasto maksaa väistötiloista uudisrakennuksen rakentamisen ajan päiväkotitilana Neulasen nykyisin käytettävissä olevien tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen toteuttamisen kustannus ja väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitetyssä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävän vuokran arvioissa.

Väistötilat

Nykyisen päiväkotitilana Neulasen toiminta siirtyy uudisrakentamisen ajaksi samalla tontilla sijaitsevaan koulurakennukseen, joka voi toimia väistötilana rakentamisen ajan, koska se sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Väistötilarakennuksesta puretaan ennen päiväkodin uudisrakentamisen aloittamista työmaa-alueita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii päiväkotitilana rakentamisen ajan ja puretaan uudisrakennuksen valmistuttua. Väistötila-aikana lapset ulkoilevat läheisessä leikkipuistossa.

Väistötilojen toteuttamisen kustannuksen arvioidaan olevan 250 000 euroa arvonnalisäverottomana. Tämä kustannus ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta se sekä väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitettyä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävää vuokraa määritettäessä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 1/2018 ja työ valmistuu 5/2019.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on siinä 9,7 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 10,1 miljoonaa euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa vuosille 2017 - 2026 tarkistettaessa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



08.08.2016

Kaj/9

Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 296

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Neulapadontie 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkoti Neulasen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alvno

F102012566



08.08.2016

Kaj/9

tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kj/3

§ 673

Kaupunginhallituksen virkamatka Amsterdamiin ja Rotterdamiin, Alankomaihin 19.9. - 21.9.2016

HEL 2016-006511 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginhallituksen jäsenet, konsernijaoston puheenjohtajan, kaupunginvaltuuston puheenjohtajiston sekä ne kaupunginhallituksessa edustettuina olevien ryhmien puheenjohtajat, jotka eivät ole kaupunginhallituksen jäseniä, tekemään virkamatkan Amsterdamiin ja Rotterdamiin, Alankomaihin 19. - 21.9.2016.

Virkamatkasta aiheutuvat välttämättömät kustannukset korvataan enintään kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen matkakustannusten korvauksia koskevan liitteen sekä kaupunginjohtajan virkamatkoista antaman ohjeen mukaisina. Ansionmenetykset luottamushenkilöille korvataan luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti.

Matkakustannusten korvausten saamista varten virkamatkalla olleen on esitettävä kaupunginkanslialle matkalaskulomakkeen Lv 227 mukainen lasku välittömästi virkamatkan päätyttyä, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa virkamatkan päättymisestä. Matkalaskuun on liitettävä alkuperäiset tositteet syntyneistä kustannuksista silloin, kun tosite on saatavissa.

Virkamatkasta aiheutuvat kustannukset sekä mahdolliset luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaiset korvaukset maksetaan talousarviokohdalta 1 04 04, Virkamatkat, kaupunginjohtajan käytettäväksi (yri-tystunnus 1000), projekti 1040401006.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Virkamatkalle osallistuvat

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kj/3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Virkamatkan aikana on tarkoitus tutustua mm. Amsterdamin ja Rotterdamin kaupunkien kaupunkikehitykseen, maahanmuuttaja- ja nuoriso-työhön, sosiaalisen eheyden kysymyksiin sekä osallisuus- ja päätöksentekomalleihin. Matkan ohjelma vahvistuu myöhemmin.

Tarkoituksena on, että matkalle osallistuvat kaupunginhallituksen jäsenet, konsernijaoston puheenjohtaja, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ja ne kaupunginhallituksessa edustettuina olevat ryhmien puheenjohtajat, jotka eivät ole kaupunginhallituksen jäseniä. Matkalle osallistuu 18 luottamushenkilöä.

Matkalle osallistuu myös kaupunginjohtajisto sekä edustajia kaupunginkansliasta ja matkan teemoihin liittyvistä hallintokunnista. Kaupunginkanslian ja muiden virastojen edustajien matkakustannukset maksetaan asianomaisten virastojen määrärahoista.

Matka- ja majoituskustannukset ovat noin 1100 euroa osanottajaa kohden. Lisäksi tulevat kuljetukset, ateriat paikan päällä, mahdolliset luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaiset korvaukset, päivärahat ja matkatoimiston kustannukset.

Kaupunginjohtajan päätöksen 11.2.2014, 32 § mukaisesti annetun virka- ja työtehtävien hoitamiseen liittyvän matkustamisen ja kuljettamisen ohjeen kohdan 5.2 mukaisesti kaupunginhallitus päättää luottamushenkilöiden, asettamiensa tilapäisten toimikuntien, komiteoiden ja neuvottelukuntien sekä kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja teknillisen neuvottelukunnan jäsenten virkamatkoista lukuun ottamatta Pohjoismaihin, Baltiaan, Venäjällä Pietariin ja Moskovaan suuntautuvia virkamatkoja.

Virkamatkoihin liittyvät asiakirjat (ohje, KVTES, vakuutuskortti ja matkalasku) ovat luottamushenkilöportaalissa lomakkeet-välilehdellä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



08.08.2016

Kj/3

Otteet

Ote

Virkamatkalle osallistuvat

Tiedoksi

Kaupunginkanslian taloushallinto



08.08.2016

Kj/4

§ 674

Lähiöprojektin toimintakertomus 2012–2015

HEL 2014-003027 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi lähiöprojektin toimintakertomuksen toimintakaudesta 2012–2015.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi

Liitteet

1 Lähiöprojektin toimintakertomus 2012-2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lähiöprojekti on lähettänyt kaupunginhallitukselle toimintakertomuksensa toimintakaudesta 2012–2015. Lähiöprojektin perustamispäätöksensä 2.1.1996 kaupunginhallitus antoi projektin tehtäväksi raportoida vuosittain toiminnastaan kaupunginhallitukselle. Esityslistan liitteenä (liite 1) olevassa toimintakertomuksessa on raportoitu vuoden 2015 lopussa päättyneen toimintakauden (2012–2015) tavoitteita ja toimintaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.4.2012 lähiöprojektin projektisuunnitelman kaudelle 2012–2015 tunnuksella ”Sivistys on siistiä”. Kaupunginhallitus päätti kehottaa hallintokuntia ottamaan vuosien 2012–2015 toiminnassa huomioon lähiöprojektin tavoitteet ja kehittämisteemat sekä jatkamaan ja tehostamaan hallintokuntien välistä yhteistyötä. Toimintakauden 2012–2015 päätavoitteet olivat verkostoituva esikaupunki ja viihtyisiä ympäristö sekä kokeminen, oppiminen ja hyvä kaupunkielämä. Päätavoitteiden toteutumista tuettiin kattavasti viestinnällä, jonka



tavoitteena oli vahvistaa esikaupunkien tunnettavuutta ja imagoa tuomalla julkisuuteen positiivisia ja todenmukaisia uutisia esikaupungeista.

Toimintakaudella toiminta ja hankkeiden toimenpiteet kohdistettiin esikaupunkialueille, jotka fyysisten, sosiaalisten ja toiminnallisten indikaattoreiden mukaan sitä tarvitsivat. Hankkeiden kohdealueet on sovittu lähiöprojektin eri hallintokuntien edustajista koostuvassa johtoryhmässä sekä toiminnasta vastaavien hallintokuntien kanssa yhdessä projektisuunnitelmaan perustuen.

Päätavoitteen verkostoituva esikaupunki ja viihtyisä arkiympäristö toimenpiteitä olivat toimintakaudella täydennysrakentamisen edistäminen, julkisten kaupunkitilojen kunnostaminen, korjausrakentamisen edistäminen, alueellisen elinkeinotoiminnan edellytysten parantaminen sekä liikkumisympäristön houkuttelevuus. Kokeminen, oppiminen ja hyvä kaupunkielämä päätavoitteen toimenpiteitä olivat kulttuurikasvatuksen, sivistyksen, tapahtumien, asukastoiminnan ja verkostoitumisen tukeminen sekä hallintokuntien välisten yhteistyömallien luominen syrjäytymisen ehkäisyyn.

Täydennysrakentamisen edistämistä toteutettiin tukemalla täydennyskaavoitusta ja panostamalla lähiörahastosta rahoitusta hakevien toteuttamishankkeiden liittämiseen entistä paremmin esikaupunkialueiden täydennyskaavoitushankkeisiin. Täydennyskaavoituksen edistämisessä tavoitteena oli parantaa hallintokuntien välistä yhteistyötä suunnittelussa ja tiedonkulussa sekä parantaa asukasvuorovaikutusta. Lisäksi tavoitteena oli ajoittaa hallintokuntien ja lähiöprojektin toimenpiteitä kaavahankkeiden yhteyteen.

Julkisen ympäristön parantamishankkeiden suunnittelu- ja toteutuskohdeet keskittyivät asemakeskusalueille, pääraiteille ja kaupunginosien keskeisiin puistoympäristöihin. Suunnitteluhankkeissa pilotoitiin vuorovaikutteisia suunnittelukäytäntöjä ja teetettiin idea- ja yleissuunnitelmia. Tavoitteena oli vahvistaa alueellista lähestymistapaa esikaupunkialueiden kehittämiseksi sovittamalla yhteen ja organisoimalla parantamistoimenpiteitä samanaikaisesti. Alueellista toimintaa tehtiin erityisesti Jakomäen, Malmin ja Meri-Rastilan alueilla. Meri-Rastilassa ja Jakomäessä kehittämiseen sisältyi täydennysrakentamisen asemakaava-hanke, julkisten tilojen kehittäminen sekä palvelutilatarkastelu. Asemakeskusten elävöittämistä edistettiin toimintakaudella aktiivisesti. Olemassa olevien asemakeskusten kehittäminen on haasteellista muun muassa laajan vastuu- ja omistuspohjan sekä erilaisten, osin toisistaan eroavien tarpeiden vuoksi. Pienimuotoisillakin parantamistoimenpiteillä voidaan vaikuttaa visuaaliseen ympäristöön ja edistää käyttäjien kokemaa turvallisuutta ja korostaa, että ympäristön laadulla ja siisteydellä on väliä. Kaupunkipuistojen suunnittelun ja toteuttamisen edistämistä



jatkettiin. Lisäksi laadittiin yhteistyössä opetusviraston kanssa suunnitelma turvallisen koulupolun pilotoimiseksi ja toteuttamiseksi. Hankkeelle myönnettiin toteutusrahat lähiörahastosta keväällä 2016.

Korjausrakentamista tuetaan laatimalla korjaustapaohjeita kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla. Toimintakaudella korjaustapaohjeet ovat valmistuneet Pohjois-Haagan 1950-luvun kaava-alueille, Konalan länsireunalle ja Pajamäkeen. Vuonna 2015 käynnistettiin korjaustapaohjeiden laatiminen Kannelmäen 1950–1960-lukujen rakennuksille ja pihuille. Elinkeinotoiminnan edellytysten parantamista tehtiin toimintakaudella MetroHelsinki -hankkeessa, Herttoniemen yritysalueella, Kivikon teollisuusalueen kehittämisessä sekä Malmilla. Liikkumisympäristön houkuttelevuudessa keskityttiin pyöräilyn edistämiseen, erityisesti pyöräkeskuksen kehittämiseksi Malmille. Pyöräkeskuksen toteuttamista on edistetty vuonna 2015 ja neuvottelut jatkuvat HKLn toimesta.

Hyvän kaupunkielämän vahvistamista rakennetaan monipuolisten ja matalan kynnyksen toimintamahdollisuuksien kautta, jotka tukevat asukkaiden kokemista, oppimista, elämäntapoja ja verkostoitumista osaksi yhteisöä. Toimintakaudella lähiöprojekti keskittyi erityisesti toiminta- ja yhteistyömuotoihin, jotka tukivat lasten ja nuorten sekä lapsiperheiden aktiivista toimintaa omalla asuinalueella. Kaikki toiminta oli niin kutsuttua matalan kynnyksen toimintaa eli osallistumiskynnys oli matala ja toiminta maksutonta. Tavoitetta toteuttavia hankkeita olivat Operaatio Pulssi, Lähiöliikunta, Vuosaari-blogi, PerjantaiAction Tapuli-kaupungissa, Perhe on Pop Jakomäessä, Sadut ja Tarinat, Muskari, Kulttuurikaveri sekä Olet Media Guru (OMG). Lähikoulujen vetovoimaa vahvistettiin matalan kynnyksen osallistavilla hankkeilla, joissa tavoitteena oli tuoda harrastetoimintaa koulupäivien arkeen. Hankkeita olivat Bändipaja, Kulttuuria kouluun: Kylään! sekä Tempo-orkesteri. Asukas-toiminnan aktivoimista eri tavoin tukivat hankkeet ja toimintatavat: Monen polven kasvutila Roihuvuoressa, Esikaupunkimessut, sosiaali- ja terveystieteiden aluetyö esikaupunkialueilla, tapahtumatoiminnan tukeminen, kotikaupunkipolut, kaupunginosaradio.

Lähiöprojektin viestintä osallistui aktiivisesti hankkeiden viestinnän ohjelmointiin ja toteuttamiseen. Lisäksi lähiöprojektin teema-aukeamaa julkaistiin Helsingin Uutisissa ja Metrolehdessä keskimäärin neljä kertaa vuodessa. Lähiöprojektin viestii toiminnastaan myös Facebookissa sekä uutiskirjeellä kaupunkiorganisaation sisällä.

Lähiöprojektin yhteistyö- ja suunnitteluhankkeiden resursointi tapahtui pääosin hallintokuntien talousarvioiden ja oman henkilöstön puitteissa. Vuonna 2015 lähiöprojektin toimintaraha oli 585 000 euroa, johon sisältyivät vuodelta 2014 siirtyneet määrärahat (112 000 €). Toimintakaudel-



la 2012–2015 lähiöprojektin toimintaraha oli vuosittain keskimäärin 620 000 €, joka sisälsi budjettimäärärahan 473 000 euroa sekä siirtyneet määrärahat. Vuonna 2015 toimintaraha oli eniten käytössä kaupunkisuunnitteluvirastolla ja kulttuurikeskuksella. Vuoden 2015 kokonaiskäyttö oli 458 800 euroa. Määrärahoista siirrettiin vuodelle 2016 yhteensä 88 000 euroa. Toimintaraha on keskeinen osa projektin toiminnan ja yhteistyöhankkeiden mahdollistamista. Erityisen tärkeä rooli sillä on erilaisissa pilotti- ja kehittämishankkeissa, joihin tulee monesti reagoida ketterästi ja nopeasti.

Valtion asuinalueiden kehittämisohjelmalla edistettiin vuosina 2013–2015 asuinalueiden elinvoimaa ja ehkäistiin segregatiota. Helsinki oli mukana ohjelmassa hankekokonaisuudella ”Kaupunginosien Helsinki”. Hankekokonaisuuden kärkihankkeet olivat täydennysrakentamisen edellytysten parantaminen, asuinympäristön laadun parantaminen ja uudet toimintamallit ympäristön kehittämiseen sekä demokratiatilojen kehittäminen, toteuttaminen ja toiminnan tukeminen. Lähiöprojekti vastasi Helsingin hankekokonaisuuden koordinoinnista yhdessä kaupunginkanslian kanssa. Helsinki sai kehittämisohjelman kautta rahoitusvarauksia kehittämis- ja investointiavustuksina yhteensä lähes 4 miljoonaa euroa, joista maksatukseen haettu tähän mennessä 1,6 miljoonaa euroa.

Lähiöprojektin toiminta on ollut toimintakauden 2012–2015 aikana monipuolista. Verkostoituvan esikaupungin ja viihtyisän arkiympäristön toimenpiteissä on painottunut erilaisten työryhmien ja yhteistyöprosessien kehittämisen merkitys sekä suunnitelmien laatiminen. Kokeminen, oppiminen ja hyvä kaupunkielämä tavoitteen toimenpiteet ovat keskittyneet asukkaiden kohtaamiseen sekä erityisesti toiminnan järjestämiseen lapsille ja nuorille. Tämä toiminta on näkynyt vahvasti alueilla ja siitä on saatu hyvää palautetta asukkailta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi

Liitteet

1 Lähiöprojektin toimintakertomus 2012-2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



08.08.2016

Kj/4

Lautakunnat ja johtokunnat
Virastot ja liikelaitokset
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 05.05.2014 § 539

HEL 2014-003027 T 00 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi lähiöprojektin toimintakertomuksen 2013.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



§ 675

Toimialajohtajien virkojen perustaminen

HEL 2016-008654 T 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti perustaa 1.9.2016 lukien

- kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa,
- kaupunkiympäristön toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa,
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 10 000 euroa kuukaudessa ja
- sosiaali- ja terveystoimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa.

Lisäksi kaupunginhallitus kehotti kaupunginkansliaa käynnistämään toimialajohtajien virkojen täyttämiseksi julkisen hakumenettelyn.

Käsittely

Vastaehdotus:

Osku Pajamäki:

Kaupunginhallitus päättää perustaa 1.9.2016 lukien

- kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa,
- kaupunkiympäristön toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa,
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa ja
- sosiaali- ja terveystoimialalle toimialajohtajan viran, jonka kokonaispalkka on 12 000 euroa kuukaudessa.

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa kaupunginkansliaa käynnistämään toimialajohtajien virkojen täyttämiseksi julkisen hakumenettelyn.

Kannattaja: Jorma Bergholm

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Osku Pajamäen vastaehdotuksen mukaan



Jaa-äännet: 10

Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Jorma Bergholm, Veronika Honkasalo, Henrik Nyholm, Osku Pajamäki, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 5.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marju Pohjaniemi, henkilöstöjohtaja, puhelin: 310 37965
marju.pohjaniemi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto teki 22.6.2016 päätöksen uuden 1.6.2017 aloittavan organisaation hallintosäännöstä, toimialoista ja palvelukokonaisuuksista.

Päätöksen mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja johtaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimintaa ja hallintoa sekä toimii kasvatusta ja koulutuslautakunnan, sen jaostojen sekä toimialan apulaispormestarin esittelijänä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja on toimialaan kuuluvien palvelukokonaisuuksien johtajien ja toimialan hallintojohtajan esimies. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja suorittaa kansliapäällikön määräämät tehtävät.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja johtaa kaupunkiympäristön toimialan toimintaa ja hallintoa sekä toimii kaupunkiympäristölautakunnan, rakennusten ja yleisten alueiden jaoston sekä toimialan apulaispormestarin esittelijänä. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on toimialaan kuuluvien palvelukokonaisuuksien johtajien, toimialan hallintojohtajan sekä



pelastuskomentajan esimies. Kaupunkiympäristön toimialajohtaja suorittaa kansliapäällikön määräämät tehtävät.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja johtaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimintaa ja hallintoa sekä toimii kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan, sen jaostojen sekä toimialan apulaispormestarin esittelijänä. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja on toimialaan kuuluvien palvelukokonaisuuksien johtajien, toimialan hallintojohtajan esimies. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja suorittaa kansliapäällikön määräämät tehtävät.

Sosiaali- ja terveystoimialan johtaja johtaa sosiaali- ja terveystoimialan toimintaa ja hallintoa sekä toimii sosiaali- ja terveyslautakunnan, sen jaoston sekä toimialan apulaispormestarin esittelijänä. Sosiaali- ja terveystoimialan johtaja on toimialaan kuuluvien palvelukokonaisuuksien johtajien sekä toimialan hallintojohtajan esimies. Sosiaali- ja terveystoimialan johtaja suorittaa kansliapäällikön määräämät tehtävät.

Toimialajohtajien virkojen vaativuus on arvioitu HAY-arviointijärjestelmällä, jota käytetään kaupungin ylimmän johdon virkojen vaativuuden arvioinnissa. HAY – järjestelmässä tehtävän vaativuuden pääkriteerit ovat vastuu, tietotaito/kokemus sekä ongelmanratkaisu. Sovellettavasta kokonaispalkkajärjestelmästä kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 10.12.2012.

Arvioinnin perusteella kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan, kaupunkiympäristön toimialajohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimialan johtajan virat sijoittuvat vaativuusryhmään 26 ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtajan virka sijoittuu vaativuusryhmään 24.

Perustettavien kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan, kaupunkiympäristön toimialajohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimialan johtajan virkojen kokonaispalkaksi ehdotetaan 12 000 euroa kuukaudessa ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtajan viran kokonaispalkaksi ehdotetaan 10 000 euroa kuukaudessa.

Toimialajohtajien virat perustetaan 1.9.2016 lukien ja täytetään enintään seitsemän vuoden määräajaksi viran vastaanottamisesta lukien. Virat on tarkoituksenmukaista perustaa ja täyttää ennen uuden organisaation aloittamista. Ennen hallintosäännön voimaantuloa on tarpeen ryhtyä hallintosäännön täytäntöönpanemiseksi välttämättömiin toimenpiteisiin. Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 päätöksen mukaisesti toimialajohtajat voivat tehdä hallintosäännön toimeenpanoon liittyviä toimivaltansa kuuluvia päätöksiä ennen hallintosäännön voimaantuloa.

Toimialajohtajien virkojen julkinen haku on perusteltua käynnistää mahdollisimman pian.



08.08.2016

Kj/5

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymässä hallintosäännössä on toimialajohtajan viran kelpoisuusvaatimukseksi asetettu ylempi korkea-koulututkinto, kokemusta johtamistehtävissä sekä suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Marju Pohjaniemi, henkilöstöjohtaja, puhelin: 310 37965
marju.pohjaniemi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Taloushallintopalvelu -liikelaitos
Virastot ja liikelaitokset

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Kj/6

§ 676

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

Kh:n puheenjohtaja

jaostot

- konserni
- johtamisen
- tietotekniikka

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

johtokunnat

- Taloushallintopalvelu

keskusvaalilautakunta yleishallinnon osalta

apulaiskaupunginjohtajat

- rakennus- ja ympäristötointa johtava
- sivistystointa johtava
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava
- sosiaali- ja terveystointa johtava

kaupunginkanslia

- kansliapäällikkö
- elinkeinojohtaja
- hallintojohtaja
- henkilöstöjohtaja
- kaupunginlakimies
- rahoitusjohtaja
- tietotekniikka- ja viestintäjohtaja
- tietotekniikkapäällikkö
- viestintäpäällikkö

Taloushallintopalvelu -liikelaitos

- toimitusjohtaja



08.08.2016

Kj/6

henkilöstökassatoimikunta

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.08.2016

Kj/7

§ 677

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota seuraavien viranomaisten viikolla 31 tekemiä päätöksiä käsiteltäväkseen:

kaupunginjohtaja
- johtajiston asiat
- muut asiat

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. kaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046
anja.vallittu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 678

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaava-asiassa (nro 12349)

HEL 2016-006857 T 03 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.4.2016 (§ 116) 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 117 tonttien 11 ja 14 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 3.11.2015 päivätyn ja 15.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12349 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asunto Oy Sulkapolku 6 ja Teknos Oy ovat 6.6.2016 valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusten keskeinen sisältö

Valituksissa on vaadittu kaupunginvaltuuston päätöksen 27.4.2016 § 116 kumoamista lainvastaisena ja asian palauttamista kunnan viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi sekä kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden ratkaisun antamisesta lukien.

Teknos Oy on valituksensa perusteina todennut muun muassa, että kaavamuutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 2 momentin mukaista vaatimusta terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön luomisesta, sillä uudet asuinrakennukset sijaitsisivat laitoksen ns. konsultointivyöhykkeellä. Lisäksi päätös perustuu puutteellisiin selvityksiin MRL 9 §:n säännösten vastaisesti, sillä tehtaan toiminnan vaikutuksia olisi tullut selvittää luotettavammin kuin vain pyrkimällä noudattamaan Tukesin opasta ”Tuotantolaitosten sijoittaminen”. Yhtiö viittaa tältä osin Tukesin lausuntoon asiassa, että palavien nesteiden höyryjen leviämisestä ja syttymismahdollisuuksista ja tämän skenaarion seurauksista Tukesilla ei ole tietoa. Lisäksi Teknos Oy katsoo, että yleiskaava-asia tulisi ratkaista ennen samalla alueella vaikuttavaa asemakaava-asiaa.

Asunto Oy Sulkapolku 6 on valituksensa perusteina todennut mm., että kaavamuutos on asemakaavan sisältövaatimusten vastainen ja tehdyt selvitykset ovat puutteellisia. Kaavamuutoksen suunnittelualueeseen kuuluu valittajan omistuksessa oleva tontti 46117/12. Kaavamuutos on



kuitenkin rajattu käsittämään vain Sulkapolun oikean puoleiset tontit, mikä estää Sulkapolku 6 tontin lisärakentamisen. Kaavamuutoksen toteuttaminen saattaa valittajan eriarvoiseen asemaan kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien omistajaan (Helsingin kaupunki) nähden, sillä merkittävä rakennusoikeuden lisäys kohdistuu vain kaavamuutoksen alaisiin tontteihin. Lisäksi tontti 46117/11 oikeutetaan sijoittamaan edelleen enintään 27 autopaikkaa valittajan tontille. Rasitepaikkojen käyttöaste myös muuttuu ympärivuorokautiseksi. Rasitteen säilyttäminen kaavamääräyksenä aiheuttaa eriarvoisuutta ja on MRL 54 §:n 3 momentin vastaisesti kohtuuton. Uudisrakennusten läheisyys aiheuttaa varjostus- ja näkyvyysongelmia.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asiano-saisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 27.4.2016 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa 6.5.2016. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 6.6.2016. Valitukset on siten tehty määräajassa.

Valitusten hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valitusten hylkäämistä.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valitusten tutkimatta jättämistä siltä osin kuin ne kohdistuvat valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa



kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 3 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Asemakaavamuutosta koskevat selvitykset

MRL 9 §:n 1 momentin (L6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lain perustelujen (HE 334/2014, s.14) mukaan tarkoituksena on tämentää ja selkiyttää kaavan laatimiseen liittyvää selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kohdentamista siten, että selvitykset kohdistuvat kaavaratkaisun kannalta olennaisiin asioihin ja välttäen päällekkäisten selvitysten tekemistä. MRL:n alkuperäisen hallituksen esityksen (HE 101/1998, s.63) mukaan tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin kuuluu mm. kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevia tutkimuksia ja selvityksiä. Kysymys on siis ns. perusselvityksistä, jotka antavat perustaa kaavoituksen tavoitteiden ja eri vaihtoehtojen asettamiselle.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 68) todetaan, että tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuutta oli jo pykälän alkuperäisen sanamuodonkin pohjalta arvioitava kyseessä olevan alueen ja kaavoitustehdävän pohjalta. Pykälän 1 momentin muutos vielä tähdentää tätä näkökulmaa.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 70-71) todetaan MRL:n ympäristövaikutuskäsitteen olevan laaja-alainen, ja laissa on tuotu esiin, lähinnä selvyyden vuoksi, esimerkinomaisesti eräitä kaavoituksessa keskeisiä vaikutusten kohteita. Näitä ovat yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Lisäksi edellytetään arvioitavaksi ”muut vaikutukset”. Selvitysten ulottuvuus, laaja-alaisuus ja yksityiskohtaisuus voivat vaihdella kysymyksessä olevan kaavahankkeen luonteesta ja suunniteltujen toimintojen vaikutusten merkittävydestä riippuen.



Säännöstä täydentää MRA 1 §, jonka mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Vaikutusselvitysten riittävyttä arvioitaessa yhdeksi lähtökohdaksi voidaan asettaa eri kaavamuodoille laissa asetetut sisältövaatimukset. Kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvittävät ja arvioitava siinä määrin, että voidaan varmistua siitä, että kaava täyttää sen sisällölle laissa asetetut vaatimukset. (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s.71)

Sulkaopolun ympäristön asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, asuinoloihin, terveellisuuteen ja turvallisuuteen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset

1. Meluselvitys, Destia, 24.4.2015.

Selvityksessä on kuvattu kaavamuutosalueelle kohdistuvan liikenteen ja naapurikiinteistöjen aiheuttaman melun mallintamalla tehty arviointi.

2. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015.

3. Tuotantolaitosten sijoittaminen 2015 –opas, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

4. Varjostusselvitys, Pohjola Rakennus Oy, Viitesuunnitelma tontille 46117/11 (21.5.2015), L-arkkitehdit Oy.

Lisäksi

5. Asemakaavaan on lisätty määräys runkomelun selvittämisestä rakentamisen yhteydessä ELY-keskuksen lausunnon (18.12.2015) johdosta.

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, pelastuslaitoksen, varhaiskasvatusviraston, Helsingin Energia –liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seu-



dun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän vesihuollon (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten lausunnot/kannanotot kohdistuivat rakennussuojeluun, meluntorjuntamääräyksiin, kevyen liikenteen ja teknisten johtojen kaavamerkintöihin sekä läheisen maalitehtaan onnettomuusriskiselvityksen tarpeeseen. Lausunnot ja kannanotot on otettu huomioon kaavamuu-
toksen valmistelussa. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten, yhdyskuntatalou-
dellisten vaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten on katsottu olevan vä-
häisiä, joten niistä ei ole tehty erillisiä kirjallisia selvityksiä. Kaupunki-
suunnitteluvirasto on kuitenkin teettänyt erillisen selvityksen Teknos
Oy:n Pitäjänmäen tehtaan mahdollisista onnettomuusriskeistä. Kaavala-
la ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Laitoksen onnettomuusvaarojen selvittäminen

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VNp valtakunnallisista
alueidenkäyttötavoitteista, 30.11.2008, s. 10-11) sisältyy elinympäristön
laatua koskeva yleistavoite, jonka mukaan alueidenkäytössä kiinnite-
tään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja ris-
kien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistami-
seen. Erityistavoitteiden mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai on-
nettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toi-
mintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuus-
vaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja
niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asui-
nalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä
alueista.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes on luokitellut Teknos Oy:n sen
käyttämien kemikaalien perusteella vaarallisten kemikaalien laajamit-
taista varastointia harjoittavaksi laitokseksi.

Laitoksen käyttämistä kemikaaleista merkittävimpiä ovat liuottimet.
Maankäytön suunnittelua laitosalueen läheisyyteen koskevat ns. Seve-
so-direktiivin määräykset, jotka on pääosin toimeenpantu kansallisesti
kemikaaliturvallisuuslain (L vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden kä-
sittelyn turvallisuudesta 3.6.2005/390) säännöksiin. Laitokselle on mää-
rätty konsultointivyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota riittä-
viin suojaetäisyyksiin suunnitellun maankäytön ja vaaraa aiheuttavan
toiminnon välillä. Suojaetäisyyksillä tarkoitetaan mahdollisten poikkeus-
tilanteiden seurausten edellyttämiä riittäviä etäisyyksiä laitoksen ulko-
puoliseen toimintaan. Maankäytön suunnittelua koskee myös lausunto-
menettely, jossa suunnitelmista on pyydettävä lausuntoa Tukesilta ja



pelastusviranomaiselta. Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan konsultointivyöhyke on yhden kilometrin levyinen. Sulkapolun asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin reilun 100 metrin etäisyydellä laitosalueesta. Pienin etäisyys tuotantorakennuksiin on noin 200 metriä ja ulkona sijaitseviin varastosäiliöihin ja putkistoihin noin 250 - 300 metriä. Laitoksen normaalitoimintojen vaikutukset laitoksen ulkopuoliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Tuotannossa syntyvistä liuotinpäästöistä valtaosa kerätään ja käsitellään erillisessä yksikössä. Ilmaan pääsee haihtuvia orgaanisia yhdisteitä (VOC-yhdisteitä) vähäisiä määriä. Orgaanisilla liuotimilla on tyypillistä pienenäkin pitoisuutena tuntuva ominainen hajua. Hajun esiintyminen satunnaisesti on mahdollista erityisesti tehtaan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. (Asemakaavan selostus, s. 9-10)

Tukes toteaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa 5.2.2015, että Teknoksen maankäytön suunnitteluun vaikuttavat vaaralliset kemikaalit ovat pääasiassa syttyviä kemikaaleja (käytännössä liuottimia). Tukesilla ei ole käytössään palomallinnuslaskelmia nimenomaan tästä kohteesta, sillä toimintaperiaateasiakirjavelvollisilta laitoksilta niitä ei edellytetä. Vastaavanlaisissa laitoksissa lämpösäteilyn on arvioitu yltävän pisimmillään noin 80 metrin etäisyydelle palopaikasta. Tämän lisäksi on otettava huomioon tulipalossa syntyvät myrkylliset savukaasut, joilta on voitava suojautua sisälle (edellyttää mahdollisuutta sulkea ilmastointi). Palavien nesteiden höyryjen leviämisestä ja syttymismahdollisuuksista ja tämän skenaarion seurauksista Tukesilla ei ole tietoa. (Kaupunkisuunnitteluviraston Pöyry Finland Oy:llä teettämä selvitys laitoksen onnettomuusriskeistä valmistui vasta 7.12.2015.)

Tukes on asemakaavamuutosehdotusta koskevassa lausunnossaan 19.1.2016 todennut, että Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt selvityksen laitoksen riskeistä ja onnettomuusvaikutuksista. (Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015, joka sisältää myös palomallinnuksen.) Selvityksen perusteella tarkastelluista onnettomuusskenaarioista laajin maan tasolla leviävä vaikutus on nestekaasuräjähdyksen ylipaineella (5kPa) noin 90 metrin etäisyydelle. Tuotantotilojen liuotinpalossa syntyvien palokaasujen määrä voi aiheuttaa vaaraa 20 metrin korkeudessa noin 150 metrin etäisyydelle. Suunniteltu asemakaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä näiden skenaarioiden alkupisteestä, joten Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle.

Helsingin kaupungin ympäristölautakunta on asemakaavan muutosehdotuksesta antamassaan lausunnossa (15.12.2015) todennut, että laitoksen normaalitoimintojen vaikutukset lähiympäristöön ovat vähäisiä. Tuotannossa syntyvistä liuotinpäästöistä valtaosa kerätään ja käsitel-



lään erillisessä yksikössä. Ulkoilmaan pääsee vähäisiä määriä haihtuvia orgaanisia yhdistettä (VOC-yhdisteitä), jotka on havaittavissa lähinnä laitoksen välittömässä läheisyydessä. Kaupunkisuunnitteluviraston teettämän onnettomuusvaarojen kartoituksen ja vaikutustenarvioinnin (Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointi, Pöyry Finland Oy, 7.12.2015) perusteella ei todettu Sulkapolun asemakaava-alueelle ulottuvia vaaraa aiheuttavia lämpösäteilyvaikutuksia, räjähdyspainevaikutuksia tai kaasumaisten yhdisteiden pitoisuuksia.

Helsingin kaupungin pelastuslautakunnan lausunnon (19.1.2016) mukaan asemakaavassa tulee huomioida toimivien pelastustiejärjestelyjen rakentaminen. Kaavassa on myös varmistettava, että nostolava-autoilla on esteetön pääsy Kolkkapojanpolun nostopaikalle. Nyt ajoyhteys on suunniteltu kevyen liikenteen väyläksi merkittyä reittiä pitkin.

Viatek Oy on laatinut Teknos Oy:n liuotemaalituotannon laajennushanketta koskevan ympäristövaikutusten arviointiselostuksen (Teknos Oy:n liuotemaalituotannon laajennushankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostus, Viatek Oy, 19.5.2000) (YVA), jonka mukaan korkeimmat ilmaan pääsevät haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuudet muodostuvat hiilivetyjen polttolaitosten häiriöiden aikana ja ovat siten satunnaisia ja kestoltaan lyhytaikaisia sekä esiintyvät mallilaskelmien mukaan lähinnä tehdasalueilla. Lyhyen ja pitkän ajan pitoisuuskeskiarvot alenevat voimakkaasti edettäessä kauemmaksi päästölähteistä. YVAN mukaan suurimmiksi riskitekijöiksi todettiin palavien nesteiden varastointi, käsittely sekä niihin liittyvä tulipaloriski. Laajamittaisen kemikaalivuodon mahdollisuus tehdasalueen ulkopuolelle on pieni, joten vaikutukset ihmisille ja ympäristölle mahdollisen kemikaalivuodon tapahtuessa jäävät vähäisiksi. YVAN mukaan onnettomuustilanteista suurimman uhan muodostaa tulipalo ja sen seurauksena ympäristöön leviävät savu, noki ja mahdollisesti myrkylliset savukaasut. Muut riskit ovat kemikaalien luonteesta ja käsittelymääristä johtuen vähäisiä.

Tehdyt selvitykset osoittavat mm. sen, että Teknos Oy:n toimintaan liittyvät riskiarviot ovat Tukesin lausunnoissa ja em. YVAssa samansuuntaiset.

Tukesin opas ja kaupunkisuunnitteluviraston teettämä selvitys laitoksen riskeistä ja onnettomuusvaikutuksista

Tukesin oppaan ”Tuotantolaitosten sijoittaminen, 2015” mukaan se sisältää suosituksia, miten kemikaaleista aiheutuva onnettomuusvaara pitää ottaa huomioon vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastovien laitosten (= tuotantolaitosten) sijoituksessa. Oppaassa neuvotaan, mitkä tuotantolaitoksella mahdollisesti tapahtuvat onnettomuudet pitää



huomioida tuotantolaitoksen sijoituksesta päätettäessä, ja annetaan tarvittavia lähtötietoja onnettomuuksien seurausten laskemista varten. Lisäksi joillekin kohteille esitetään valmiita suojaetäisyys suosituksia. Oppaassa ei esitetä laskentamalleja tai vastaavia onnettomuustilanteiden mallintamista tai seurausten laskemista varten. Suositusten mukaisesti lasketut etäisyydet, samoin kuin valmiit suojaetäisyys suositukset tulisi nähdä suuntaa-antavina ja tiettyihin lähtöolettamuksiin perustuvina ja niitä on hyvä tarkastella aina yhdessä muiden turvallisuuteen vaikuttavien tekijöiden kanssa. Esitetyin menettelyin voidaan arvioida tuotantolaitoksen sijoituksen turvallisuutta sen ympäristöön nähden.

Oppaan mukaan onnettomuuksien seurauksena syntyvää, terveyden vaarantavaa myrkyllistä kaasupilveä tai muuta vastaavaa vaikutusmekanismia mallinnettaessa ja arvioitaessa vaikutusetäisyydet saattavat joissain tapauksissa osoittautua useiden kilometrien mittaisiksi. Onnettomuudet, jotka edellyttävät yli kilometrin suojaetäisyyksiä, tulee arvioida uudelleen. Tarkastelussa tulee tällöin palata laitoksen laitteistoihin ja teknisiin järjestelyihin ja niiden muutosmahdollisuuksiin siten, että onnettomuuden kokoluokka pienenee ja sen seurauksena mallinnettava tapahtuma ja siihen liittyvä lähde-termi muuttuvat.

Oppaan mukaan suojaetäisyyksien arviointeihin liittyviin skenaarioihin ei ole sisällytetty nestemäisten kemikaalien vuototilanteita, koska on katsottu, että kaikki uudet säiliöt sijoitetaan suojavalleihin tai varustetaan vastaavin keräilyjärjestelmin. Sama vaatimus koskee myös varsinaista laitosaluetta, josta vuodot eivät saa levitä laitosalueen ulkopuolelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämän Teknos Oy:n Pitäjänmäen tehtaan onnettomuuksien vaikutusten arvioinnin tavoitteena oli tunnistaa ja arvioida ne tehtaan onnettomuustilanteet, joilla voi tapahtuessaan olla vaikutuksia laitosalueen ulkopuolelle sekä suorittaa niiden todennäköisyyksien ja seurausten arviointi. Selvityksessä vaarojen tunnistamisen tarkastelukohteita ovat olleet erilaiset säiliötilat, säiliöiden täyttöalueet, tuotantotilat ja varastotilat. Radan viereinen katos, josta valittaja on mitannut noin 100 metrin etäisyyden kaava-alueelle, ei ole tarkastelu- eikä riskikohde.

Tarkastelu ja mallinnetut skenaariot on laadittu noudattaen soveltuvin osin Tukesin tuotantolaitoksen sijoittamista käsittelevän oppaan periaatteita. Tarkasteltujen skenaarioiden perusteella ei todettu asemakaava-alueelle ulottuvia merkittäviä vaikutuksia. Suurilta tulipaloilta on siinä huolimatta tarpeen suojautua. Uudet rakennukset varustetaan Rakentamismääräyskokoelman D2 määräyksen mukaisesti helposti saavutettavaan paikkaan sijoitettavalla ilmanvaihdon pysäytysmahdollisuudella. Asemakaavan selostusta on täydennetty laitosta ja selvitystä koskevilla



tiedoilla. Selvitysaineisto on toimitettu Tukesille ja pelastuslaitokselle kokonaisuudessaan asemakaavaehdotuksen lausuntopyyntöön yhteydessä.

Selvitys on tehty yhteistyössä Teknos Oy:n kanssa ja sitä korjattiin Tukesin huomioiden perusteella.

Selvityksen mukaan tarkastelluista mahdollisista onnettomuuskenaarioista laajin vaikutus tehdasalueen ulkopuolelle maan tasolla on neste-kaasuräjähdyksen ylipainevaikutuksilla, jotka ulottuvat tehtaan viereiselle parkkipaikka-alueelle (ns. Kastorin tontti) ja läheiselle toimistorakennukselle asti. Herkät kohteet tulisi sijoittaa vaaraetäisyyden ulkopuolelle eli yli 90 metrin päähän nestekaasun purkauspaikasta. Herkkiä kohteita sijoitettuna korkeisiin rakennuksiin ei tulisi rakentaa alle 152 metrin päähän tuotantotiloista mahdollisen tulipalon aiheuttamien terveysvaikutusten takia. Muut tarkastellut onnettomuuskenaariot rajoittuvat tehdasalueelle tai sen välittömään läheisyyteen, eikä niistä arvioida aiheutuvan liian voimakasta lämpösäteilyä, räjähdyspainevaikutusta tai pitoisuuksia, jotka aiheuttaisivat vaaraa tehdasalueen ulkopuolisille ihmisille.

Asemakaavamuutoksen numero 12349 tavoitteena on täydennysrakentaa asuntoja Pitäjänmäen aluekeskuksen palvelujen ja rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi suojellaan omaleimaisen asemanseudun rakennuskantaa ja vahvistetaan Pitäjänmäentien kaupunkimaista katutilaa sekä palvelutarjontaa asemasillan kohdalla. Liikenteellisenä tavoitteena on parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta Pitäjänmäentiellä aseman kohdalla. Pyöräilymahdollisuuksia on tavoitteena parantaa Sulkapolun ja Viinenkujan välillä ja Pitäjänmäentien pohjoisreunalla.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset on arvioitu suunnittelussa ja tehdyissä tutkimuksissa ja selvityksissä MRL:n 9 §:n säännösten edellyttämällä tavalla, ja näiden tutkimusten ja selvitysten perusteella on mahdollista arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys on valmistelussa selvitetty perusteellisesti. Enempien tutkimusten ja selvitysten tekeminen ei siten ole ollut tarpeen asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Asemakaavan muutos ei ole myöskään ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaava-alueen lähistöllä sijaitsevan maalihtaan onnettomuusriskit on selvitetty ja todettu, että tehtaan toiminta ei aseta estettä asuntojen rakentamiselle kaava-alueella.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja asemakaavamääräykset

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



Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteisen suunnittelun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista. Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 61) todetaan, että MRL 5 §:n mukaiset tavoitteet osaltaan ohjaavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten soveltamista yksittäisissä kaavaratkaisuissa.

Terveellisyys ja turvallisuus sisältää vaatimuksen asuntoalueiden ja asukkaita palvelevien koulu-, sairaala- yms. kortteleiden sijoittamisesta mm. teollisuuslaitoksiin nähden siten, ettei terveydellistä haittaa aiheudu. (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 368)

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan asiassa tehdyt edellä mainitut selvitykset osoittavat, että asemakaavamuutoksen nro 12349 voidaan nimenomaan katsoa toteuttavan lain vaatimusta terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön luomisesta.

Uudisrakennusten läheisyys, näköesteet, varjostus, melu

Pohjoisempi uudisrakennus on siirretty mahdollisimman itään ja sen korkeus on rajoitettu 8 kerrokseen. Eteläisempi uudisrakennus on ratkaistu pohjoisemman talon vastapariksi 8-kerroksisena, jolloin saadaan aikaan viereisen rakennusryhmän kaltainen maisema ja mahdollisimman avoin piha- ja näkymäratkaisu tontille 46117/11.

Uudisrakennusten varjostusta on kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä tutkittu. Varjostusselvityksen perusteella uudisrakentaminen varjostaa naapurikiinteistöjen piha-alueita ja rakennuksia, kuitenkin vain kohtuullisessa määrin. (Varjostusselvitys, Pohjola Rakennus Oy, Viite-suunnitelma tontille 46117/11, 21.5.2015, L-arkkitehdit Oy)

Ympäristökeskuksen mukaan rakennuksiin kohdistuu kohtalaisen suuret liikennemelutasot (yli 65 dB). Tämä on otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa ja teetetty meluselvitys. (Meluselvitys, Destia, 24.4.2015) Selvityksen perusteella piha-alueet saadaan sijoitettua alueille, joilla melutason ohjearvot ulkona alittuvat. Kaavassa on annettu äänitasoerovaatimukset siten, että varmistetaan ohjearvoihin nähden



hyvä asuinviihtyvyys sisällä asuinhuoneissa. Kaavassa on vilkkaasti liikennöidyn Pitäjänmäentien varren rakennuksiin annettu myös viherhuoneiden käyttöä ja parvekkeiden lasitusta koskevia määräyksiä niiden viihtyisyyden parantamiseksi ja melutason alentamiseksi. Pitäjänmäentien varressa asuntojen on avauduttava vähintään kahteen suuntaan.

Runkomelu

Asemakaavaan on lisätty määräys runkomelun selvittämisestä rakentamisen yhteydessä ELY-keskuksen lausunnon (18.12.2015) johdosta.

MRL 54.3 §:n mukainen kohtuullisuus, eriarvoisuus

Autopaikkarasite

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Lain perustelujen (HE 101/1998, s.79) mukaan ”lähtökohtana on, että ihmisten elinympäristöä ei asemakaavalla heikennetä. Tämä osaltaan toteuttaa hallitusmuodon 14 a §:n mukaista perusoikeussäännöstä. Säännös kuitenkin mahdollistaa sellaisen asemakaavan laatimisen, jolla vähäisen henkilöryhmän elinympäristö jossakin määrin heikkenee, jos se asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua. Tällaisesta tilanteesta voi olla kysymys esimerkiksi täydennysrakentamisessa tai silloin, kun jokin yleisesti elinympäristön laatua heikentävä toiminto, esimerkiksi liikenneväylä tai muu häiriötä aiheuttava toiminto, on välttämättä sijoitettava jonnekin. Tällöin ratkaisun tulee olla sellainen, että toiminto sijoitetaan vähiten elinympäristöä heikentävällä tavalla ja sellaiseen paikkaan, jossa mahdollisimman vähäisen henkilömäärän elinympäristö heikkenee”.

Edelleen lain perusteluissa todetaan, että jos kaavalle asetettavat tavoitteet tai vaatimukset edellyttävät, voidaan kuitenkin 3 momentin toisen virkkeen mukaan asettaa myös kohtuuttomaksi katsottavia rajoituksia tai haittoja. Säännöksessä mainitut tavoitteet ja vaatimukset voivat olla tämän säännöksen mukaisia tai yleisempiä kaavan laatimistavoitteita taikka tiettyä kaavaa koskevia tavoitteita. Pääsääntö on siis kohtuuttomien rajoitusten kieltö, josta poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä.



MRL 158 §:n 1 momentin mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rasitesopimus Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Nuolitie 6:n (nyk. Asunto Oy Sulkapolku 6) välillä on solmittu 29.4.1975.

Pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantumisen jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Kaupunginhallitus toteaa, että voimassa olevan asemakaavan (nro 7263, 27.11.1974) mukaan tontin 46117/11 autopaikoista saadaan enintään 40 sijoittaa tontille 46117/12 (Asunto Oy Sulkapolku 6). Tämä ei vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavaehdotuksessa rasitepaikkojen enimmäismäärää on vähennetty nykyisestä 40 autopaikasta 27 autopaikkaan, mikä vastaa Asunto Oy Sulkapolku 6:n ja Helsingin kaupungin välistä rasitesopimuksen mukaista autopaikkamäärää. Kaavamääräys ei estä piha-alueen kehittämistä asukkaiden viihtyvyyttä edistäväksi.

Asunto Oy Sulkapolku 6:n tontilla (46117/12) on suuri määrä autopaikkoja. Pihalla ja pihakannen alla olevassa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 155 autopaikkaa, joista 27 on varattu naapuritontin (46117/11) käyttöön rasitepaikkoina ja joista naapuritontin omistaja myös maksaa korvausta Asunto Oy Sulkapolku 6:lle. Rasitesopimus on tehty vuonna 1975. Asunto Oy Sulkapolku 6:lla on nyt käytössään 128 autopaikkaa (n. 1 ap/79 k-m²). Mikäli yhtiöllä olisi omassa käytössään kaikki 155 autopaikkaa, auto-paikkoja olisi 1ap/66 k-m². Nykyisten autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan pysäköintinormi raideliikenteen pysäkin läheisyydessä on asuntokerrostalotonteilla 1 ap/120 k-m². Autopaikkoja voi siis katsoa olevan Asunto Oy Sulkapolku 6:lla nykyisin riittävästi tontin kerrosalaan nähden. Mikäli Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3 kaavamääräyksen muuttamisen johdosta menettäisi oikeutensa käyttää rasitesopimuksen mukaiset 27 autopaikkaa naapuritontilla (46117/12) ja rakentaisi nämä paikat omalle tontilleen, alueelle muodostuisi selkeä autopaikkojen ylimitoitus. Tämä ei olisi hankkeen toteutettavuuden eikä myöskään ympäristön kannalta toivottava ratkaisu.

Edellä lausutun perusteella voidaan todeta, että autopaikkoja koskeva kaavamääräys ei ole MRL 54 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla



kohtuuton eikä se aiheuta lainkohdassa tarkoitettua eriarvoisuutta maanomistajien kesken. Sen ei myöskään voida katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa Asunto Oy Sulkapolku 6:lle, koska kaavamääräys ei estä piha-alueen kehittämistä.

Olosuhteiden muutoksen vaikutus

Valittajan mukaan autopaikkoja koskeva rasite on aikoinaan solmittu turvaamaan tontin 46117/11 liikehuoneistojen pysäköintitarve klo 8-16 välisenä aikana arkipäivisin. Asemakaavamuutoksen myötä rasitepysäköinti muuttuisi täysiaikaiseksi, vilkkaaksi ja onnettomuusriskiä lisääväksi asukas-pysäköinniksi.

MRL 160 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkityksestään.

Hallituksen esityksen (HE 101/1998) perusteluiden mukaan kohtuullistamistilanne on käsillä, jos rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa.

Oikeuskirjallisuudessa (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2014, s. 831) todetaan, että koska rasite on tarkoitettu luonteeltaan pysyväksi, tulee MRL 160 §:n 2 momentissa lueteltuja edellytyksiä tulkita suppeasti.

Rasiteautopaikkojen muuttuminen ympärivuorokautiseksi lisää jonkin verran pihalla tapahtuvaa liikennettä, mutta haitta ei ole kohtuuton.

Edellä lausuttu huomioon ottaen kaupunginhallitus katsoo, että autopaikkoja koskeva rasite ei ole käynyt kokonaan tarpeettomaksi, kun otetaan huomioon autopaikkojen laskentaohjeiden mukainen pysäköintinormi, asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset kaavamääräykset, Sulkapolku 6 piha-alueen kehittämismahdollisuus sekä ympäristönäkökohdat. Edellä mainittu autopaikkojen laskentaohjeiden mukainen pysäköintinormi huomioiden rasitetta ei voida pitää olosuhteiden muutoksen vuoksi myöskään kohtuuttomana. Edellytyksiä rasitteen poistamiselle kokonaan ei ole.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, rakennusoikeuden määrä ja hinta

Valittaja katsoo, että asemakaavamuutos olisi tullut käsitellä koko suunnittelualuetta koskevana asiana, jolloin Asunto Oy Sulka-polku 6 tontti (46117/12) olisi asemakaavamuutoksen kohteena.



Suomen perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Hallituksen esityksen perusteluiden (HE 309/1993, s. 42) mukaan yleiseen yhdenvertaisuussäännökseen sisältyy mielivaltaisen kielto ja vaatimus samanlaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Säännös sisältää periaatteen, jonka mukaan viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä muita eroja kuin laista ilmenee. Oikeuskäytännössä on vahvistunut periaate, jonka mukaan tontinomistajia ja -haltijoita tulee maankäytössä kohdella yhdenvertaisesti ja johdonmukaisesti samanlaisessa tilanteessa suunnitelmallisesti samanlaisella alueella, ellei ole maankäytöllisiä perusteita kohdella eri tavoin.

Kaava-alueen rajaamiselle ehdotuksen mukaiseksi on maankäytölliset perusteet. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen sekä lisäksi 1970-luvun liikerakennuksen korvaamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Sulkapolku 3 ympäristö on nykyisellään melko hoitamaton, mikä voi vaikuttaa haitallisesti myös naapuruston asuin ympäristön arvostukseen. Voidaan katsoa, että tontin kehittämällä ja kunnostamisella on myös myönteinen vaikutus naapuriasuntojen kannalta. Asemakaavan muutoksella suojellaan korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät tontit ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun kautta.

Asemakaavaehdotuksessa tavoitellaan entistä tehokkaampaa alueen käyttöä. Tehostamisvelvoitteita tulee mm. valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joissa tavoitellaan tiivistä rakentamista olemassa olevien raideyhteyksien varrella. Samansuuntaisia tavoitteita on myös Helsingin kaupungin strategiaohjelmassa ja asumisen ja maankäytön ohjelmassa, jotka osaltaan ohjaavat kaavoitusta.

Helsingin kaupungin strategiohjelman 2013 - 2016 mukaan esikaupunkien ja asuinalueiden vetovoiman säilyttämistavoitteeseen pyritään mm. arvioimalla käytöstä poistuvien tai vajaakäytössä olevien asumisen, palveluiden ja yritystoiminnan tilojen ja tonttien käyttömahdollisuudet.

Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2016 (Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016, kaupunginvaltuusto 22.6.2016 § 189) mukaan Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.



Asuinkerrosalaa uudisrakennuksille tulee kaava-alueella 12 310 k-m², suojeltavien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 1 000 k-m². Tontilta 46117/11 poistuu liikerakennuksen kerros-alaa 4 000 k-m² ja tontilta 46117/14 toteutumatonta asuntokerrosalaa 3 600 k-m². Pitäjänmäentien pohjoispuolella oleva puistokaistale liitetään kadun varteen muodostettavaan asuinkerrostalotonttiin. Poistuvan puistokaistaleen pinta-ala on 949 m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 300.

Valituksenalaisen kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä ei ole arvioitu, olisiko maankäytöllisiä syitä ja mahdollisuuksia rakennusoikeuden lisäämiseen Asunto Oy Sulkapolku 6:n tontille (46117/12). Asiaa ei voida ratkaista valitukseen vastaamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaava-alueen rajaamiseen ehdotuksen mukaiseksi on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Yleiskaavasta päättäminen ennen asemakaavamuutoksen ratkaisemista

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen ja toimitilat). Nyt laadittu asemakaavan muutosehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.6.2016 Helsingin tarkistetusta yleiskaavaehdotuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa Helsingin kaupunginhallitukselle yleiskaavan hyväksymistä. Lopullinen päätös yleiskaavasta on tarkoitus tehdä syksyllä 2016 Helsingin kaupunginvaltuustossa. Yleiskaavaehdotuksessa alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A2) ja kaava-alueen etelänurkka on liike- ja palvelukeskustaa. Asemakaavan muutosehdotus nro 12349 on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Oikeudenkäyntikulut

Kaupunginhallitus kiistää valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Vedoten hallintolainkäyttölain 74 §:n 2 momenttiin kaupunginhallitus katsoo, että oikeudenkäynti ei ole aiheutunut viranomaisen virheestä eikä päätös ole virheellinen eikä puutteellinen.

Valituksissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 9, 54, 158 tai 160 §:n säännöksiä. Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Yhteenveto



Kaupunginhallitus toteaa, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentin sisältövaatimukset, eikä se ole MRL 54 §:n 3 momentin tarkoittamalla tavalla kohtuuton. Päätös perustuu lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei siten ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Kaupunginhallitus pyytää valitusten hylkäämistä perusteettomina ja niiden jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Valitukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 7.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin hallinto-oikeus on 7.6.2016 pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 15.8.2016 asti.

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston



08.08.2016

Kaj/1

päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Esittelijän ehdotus on saadun lausunnon mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 7.6.2016

Oheismateriaali

1 Teknos Oy:n valitus 6.6.2016
2 Asunto Oy Sulkapolku 6:n valitus 6.6.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon hallin-
to-oikeudelle toimittamista var-
ten

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto



08.08.2016

Kaj/2

§ 679

Kiinteistövaihto Herttoniemenrannassa, Lauttasaarella ja Kruunu- vuorenrannassa

HEL 2016-007355 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisen välirahattoman vaihtokaupan ***** kanssa ehdolla, että kaupunginvaltuusto osoittaa kiinteistölautakunnalle vaihtokaupan toteuttamiseksi tarvittavan 6,4 miljoonan euron määrärahan.

Vaihtokaupan pääehdot ovat:

- Kaupunki luovuttaa rakentamattoman ja lohkomattoman asuinkerrostalotontin 43282/1 (3 622 m², 4 600 k-m², Reginankuja 3) sekä rakentamattoman rivitalotontin 31205/1 (1 433 m², 1 050 k-m², Lauttasaarenmäki 5).
- Kaupunki saa Helsingin kaupungin Laajasalon kylän tilat RN:o 2:18 ja 2:329 (noin 14,9 hehtaaria, Kaitalahti/Päätie (39), lukuun ottamatta jälkimmäisen eteläosasta pidätettyä noin 15 400 m²:n suuruista määrää alaa. Kiinteistöillä sijaitsee vanhoja huviloita.



- Kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista vapaina.
- Kaupunki vastaa osoitteessa Reginankuja 3 sijaitsevan tontin pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista sekä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevan tontin lämpöjohdon siirtokustannuksista.
- Kuolinpesän osakkaat vastaavat Kaitalahden kiinteistöjen tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja rakennusjätteiden poistamisesta 31.12.2016 mennessä rakennusvalvontaviraston kanssa laaditun suunnitelman mukaisesti.
- Kuolinpesän osakkaat sitoutuvat heille luovutettuja osoitteissa Reginankuja 3 ja Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevia kiinteistöjä suunnitellessaan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun myöhemmin erikseen sovittavin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa ostajille mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajille saattavat aiheutua siitä, että päätös vaihtokaupasta oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimieliminen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaisuus viivästyy.

Vaihto saadaan tehdä ehdolla, että kaupunginvaltuusto myöntää vaihdon toteuttamiseksi tarvittavan määrärahan.

B

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2016 talousarvioon kohtaan 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi merkittyä määrärahaa 6,4 milj. eurolla kohdassa A ehdotetun vaihtokaupan toteuttamiseksi.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään vaihtokaupan tekemistä kiinteistöistä niin, että kaupunki saa hallintaansa ja omistukseensa kuolinpesän nyt omistamat Laajasalon Kruunuvuoren alueet ja luovuttaa vastineeksi kerrostalotontin Herttoniemen rannasta ja rivitalotontin Lauttasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Vaihtokaupan avulla Helsingin kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvolli-



suus. Luovutettavat kiinteistöt on puolin ja toisin arvioitu samanarvoisiksi, joten vaihto on vastikkeeton. Kirjanpidollisesti vaihtoa varten on kuitenkin tarpeen osoittaa kaupungille tulevan omaisuuden suuruinen määräraha.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Vaihdon toinen osapuoli on hankkinut Kruunuvuoren kiinteistöt omistukseensa jo 1950-luvulla ja useaan otteeseen neuvotellut niiden tehokkaasta kaavoittamisesta kaupungin kanssa. Kaupunki on myös vuosikymmenten aikana useaan otteeseen tuloksetta neuvotellut kiinteistöjen hankkimisesta. Pitkän ja monipolvisen kaavaprosessin jälkeen Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai vuonna 2011 lainvoiman. Alueen asemakaavaehdotuksessa, joka on laadittu osayleiskaavan pohjalta, kuolinpesän osakkaiden kiinteistöt ovat pääosin virkistys- ja suoje-lualuetta. Kuolinpesän osakkaat pidättävät itsellään noin 1,54 hehtaarin suuruisen alueen, johon asemakaavaehdotuksessa on esitetty noin 9 000 k-m² kerrostalorakennusoikeutta sekä yleisiä alueita. Asemakaavan tuottaman merkittävän arvonnousun vuoksi kuolinpesän osakkaiden kanssa käydään pidätetyn alueen osalta erikseen maankäyttösopimusneuvottelut sen määrittämiseksi, miten maanomistajat osallistuvat kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin luovuttamien tonttien kiinteistötiedot

Herttoniemenrannan kerrostaloalueella, Laivalahden pienvenesatamaa vastapäätä sijaitsevan ja merenrantaa kiertävään kevyen liikenteen raittiin rajoittuvan kerrostalotontin osoite on Reginankuja 3. Tasaisella täyttömaalla sijaitsevan tontin pinta-ala on 3 622 m² ja rakennusoikeus 4 600 k-m², josta 150 k-m² on liiketiloja. Rakennukset saavat olla viisi-kerroksisia. Tontin maaperässä on todettu pilaantumista ja jätteitä. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Lauttasaaren Myllykallion pohjoisrinteessä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsee kapea rivitalotontti, jonka pinta-ala on 1 433 m² ja rakennusoikeus 1 050 k-m². Puiston pohjoisrinteeseen rajoittuva tontti sijaitsee Länsiväylän viereistä Lauttasaarenmäen vanhaa liike/teollisuusaluetta vastapäätä. Alue on muuttumassa tiiviiksi asuinkerrostaloalueeksi, jonka ensimmäiset rakennukset ovat rakenteilla. Kaupunki suunnittelee rakentavansa kadun alueen uuden käytön mukaiseksi vuosina 2016 - 2017. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Kaupungin saaman kiinteistökokonaisuuden tiedot

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



Kruunuvuoren pohjoisosan muodostava alue rajoittuu etelässä entisestä öljyterminaalialueesta uudeksi tiiviiksi asuinkeuhkoalueeksi muuttuvaan Kruunuvuorenrantaan, idässä Kaitalahden pientaloalueeseen ja muutoin mereen. Alueen koko on noin 14,9 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 900 metriä. Alueella sijaitsee 12 huvilan rakennuspaikkaa. Huvilat ovat vuosikymmenten kaavakiistelyn ja kaavoitusprosessin aikana valitettavasti jääneet tyhjilleen, rappeutuneet ja osin myös ilkeiden vuoksi pääosin tuhoutuneet. Vain yksi huvila on enää sellaisessa kunnossa, että se voisi olla korjaukelpoinen. Alueen kartta on liitteessä nro 2.

Kruunuvuoren asemakaavaehdotuksessa kiinteistökokonaisuus on pääosin lähivirkistysaluetta, jonne voi sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden ehdoilla. Kruunuvuorenlammen ympäristö ja kaakkoisnurkassa sijaitseva Kruunuvuoren rauhoitettu lehmusmetsikkö on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kiinteistöjen sijainti on liitteessä nro 2 merkitty myös asemakaavaehdotuksen karttaan.

Käydyt neuvottelut

Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen velattomasta kiinteistövähdosta, jossa kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Neuvottelutulos perustuu siihen, että kumpikin osapuoli vastaa luovuttamiensa kiinteistöjen maaperän ja mahdollisten jätteiden puhdistamisesta kustannuksellaan. Kaupungin osalta kyse on tonttien normaalista rakennuskelpoiseksi saattamisprosessista.

Kaupunki on arvostanut luovuttamiensa tonttien arvon Herttoniemenrannan Reginankujan kerrostalotontin osalta noin 5,1 miljoonaan euroon (noin 1 100 euroa/k-m²) ja Lauttasaarenmäen rivitalotontin osalta noin 1,3 miljoonaan euroon (1 270 euroa/k-m²). Arvioinnissa on käytetty ulkopuolisia asiantuntijoita oman hinnoittelutyön tukena.

Herttoniemenrannan tontin puhdistamiskustannuksia on osittain likaantuneiden täyttömassojen ja rakennusjätteiden vuoksi vaikea arvioida. Vuonna 2014 tehdyssä ympäristötekniisessä tutkimusraportissa kustannusten on arvioitu olevan tasoa 350 000 euroa (alv. 0 %), mutta asemakaavaselvityksessä on varauduttu 900 000 euron kustannuksiin.

Kaupunki siirtää kustannuksellaan Lauttasaarenmäen tontilla pieneltä osaltaan sijaitsevan lämpöjohdon kadun uusimistöiden yhteydessä vuosina 2016 - 2017.



Kaupungin saama Kruunuvuoren alue on hinnoiteltu kiinteistölautakunnan 23.3.2016 (129 §) hyväksymän yleisten alueiden hinnoitteluohjeen (HEL 2016-002959) mukaisesti ottaen huomioon alueella olevat rakennuspaikat. Vaihtoarvo 6,4 miljoonaa euroa vastaa noin 43 euroa/maam². Kuolinpesän osakkaat vastaavat kustannuksellaan korjauskelvottomien ja tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja jätteiden poistamisesta rakennusvalvontaviraston kanssa tehdyn suunnitelman mukaisesti.

Vaihtohintoja voidaan kiinteistöjen sijainnit ja luonteet huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypiä arvoja vastaavina.

Maanvaihdon perustelut

Vaihtokaupan avulla kaupunki pääsee kehittämään Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaista laajaa Kruunuvuoren merenrantapuistoa, johon kaupungilla asemakaavan vahvistuttua on lunastusoikeus ja tietyin ehdoin lunastusvelvollisuus. Kaupunki rahoittaa hankinnan luovuttamalla asemakaavan mukaiseen toteuttamiseen kerrostalotontin Herttoniemenrannasta sekä rivitalotontin Lautasaaren Myllykallion pohjoisreunalta.

Kaupungin maanomistusta täydentävä vaihtokauppa on osa asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellista yleisten alueiden maanhankintaa.

Kiinteistönvaihdon talousarviovaikutteisuus

Vaihtokaupassa luovutettavat kiinteistöt on arvioitu samanarvoisiksi, joten vaihto on vastikkeeton. Vaihtokauppa on kuitenkin talousarviovaikutteinen. Kaupungin luovuttamista kiinteistöistä saatavat 6,4 milj. euron tulot kirjataan maanmyyntituloihin talousarviokohtaan 8 01 52, Kiinteän omaisuuden myynti. Kaupungille siirtyvästä kiinteöstä koituvat saman suuruiset hankintamenot edellyttävät määrärahan osittamista talousarviokohdasta 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi. Talousarviokohdassa ei ole vaihtokaupan edellyttämää määrärahaa.

Talouden seurannan ennusteiden mukaan muista talousarviokohdista ei ole mahdollista tehdä tarvittavaa määrärahasiirtoa, joten vaihtokauppa varten kaupunginvaltuuston tulisi myöntää 6,4 milj. euron suuruisen ylitysoikeus talousarviokohtaan 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi. Kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään myöntämään em. määrärahan kiinteistölautakunnalle käyttäväksi po. vaihtokauppaan.

Samanarvoisten kiinteistöjen vaihtokaupasta ei koidu kaupungille todellisia menoja ja ennusteiden mukaan myös talousarvion mukaiset 100



milj. euron maanmyyntitavoitteet arvioidaan saavutettavan selvästi ilman tästä vaihtokaupasta kirjattavia maanmyyntulojakin. Strategiaohjelman mukaisen investointiraamin ylittämistä voidaan tässä tapauksessa pitää perusteltuna.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vaihtokirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kuolinpesä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 319

HEL 2016-007355 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 77/674 501, 61/672 492 ja 65/673 500; Reginankuja 3, Lauttasaarenmäki 5 ja Kaitalahti/Päätie (39)

Esitys



A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee välirahattoman vaihtokaupan ***** kanssa liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Vaihtokaupan pääehdot ovat:

- Kaupunki luovuttaa rakentamattoman ja lohkomattoman asuinkerrostalotontin 43282/1 (3 622 m², 4 600 k-m², Reginankuja 3) sekä rakentamattoman rivitalotontin, kiinteistötunnus 91-31-205-1 (1 433 m², 1 050 k-m², Lauttasaarenmäki 5).
- Kaupunki saa kiinteistöt, kiinteistötunnukset 91-412-2-18 ja 91-412-2-329 (noin 14,9 hehtaaria, Kaitalahti/Päätie (39)), lukuun ottamatta jälkimmäisen eteläosasta pidätettyä noin 15 400 m²:n suuruista määrää alaa. Kiinteistöillä sijaitsee vanhoja huviloita.
- Kummankin osapuolen luovuttamien kiinteistöjen arvo on yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista vapaina.
- Kaupunki vastaa osoitteessa Reginankuja 3 sijaitsevan tontin pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista sekä osoitteessa Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevan tontin lämpöjohdon siirtokustannuksista.
- Kuolinpesän osakkaat vastaavat Kaitalahden kiinteistöjen tuhoutuneiden huviloiden purkamisesta ja rakennusjätteiden poistamisesta 31.12.2016 mennessä rakennusvalvontaviraston kanssa laaditun suunnitelman mukaisesti.
- Kuolinpesän osakkaat sitoutuvat heille luovutettuja osoitteissa Reginankuja 3 ja Lauttasaarenmäki 5 sijaitsevia kiinteistöjä suunnitellessaan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun myöhemmin erikseen sovitavin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa ostajille mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajille saattavat aiheutua siitä, että päätös vaihtokaupasta oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimieliminen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaisuus viivästyy.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnalle osoitetaan vaihtokaupan toteuttamiseksi tarvittava 6,4 miljoonan euron suuruinen määräraha.



08.08.2016

Kaj/2

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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



§ 680

Tonttien varaaminen kaupunkientalojen koerakentamishanketta varten (Mellunkylä, Vartiokylä, tontit 47305/1-18)

HEL 2016-007445 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata suunnitellut Mellunkylän kaupunkientalotontit 47305/1-18 (yht. 2 250 k-m²) 31.12.2018 saakka Lakea Oy:lle kaupunkientalojen (townhouse) koerakentamishanketta varten seuraavin ehdoin:

1

Tonteille on rakennettava valtion takaamalla yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

2

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksetta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

4

Varauspäätöksen liitteenä 1 on yhteenveto voimalaitosalueen pilaantuneen maaperän tutkimuksesta ja kunnostuksesta sekä liitteenä 2 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto tuhkatäyttöjen riskinar-



viosta ja alueen kunnostustarpeen arvioinnista. Varauksensaaja on velvollinen tutustumaan edellä mainittuun aineistoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on suorittanut voimalaitosalueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia korttelin nro 47305 kohdalla. Pilaantuneet maan poistettiin massanvaihdon yhteydessä. Lisäksi korttelin nro 47305 kohdalla sijainneiden vanhojen säiliöiden puron yhteydessä kunnostettiin alueen pilaantunut maa. Muualla alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostustoimenpiteestä on liitteenä.

Maaperätutkimuksissa alueella on todettu tuhkaa, jonka haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu. Tutkimuksissa tuhkassa ei ole todettu haitta-aineita, eikä tuhkaa tarvitse poistaa kuin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Rakennettaessa on otettava huomioon ympäristökeskuksen lausunto asiasta.

Mikäli tuhkaa poistetaan rakentamisen vaatiman kaivun vuoksi, korvaa kiinteistövirasto tuhkan loppusijoittamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että asiasta on sovitettu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisin ryhtymistä.

5

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

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 8.3.2016 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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

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

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 4 Hakemus
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote- ja määräykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lakea Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskus ARA

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mellunkylän Vartiokylässä Vuokkiniemenkadun varteen on kaavoitettu runsaasti kaupunkientalotontteja. Lakea Oy on hakenut perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun varattavakseen tontteja rakentaakseen Lakean Omaksi -asuntorahoitusmallilla valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja. Kohde toteutettaisiin Townhouse-koerakentamishankkeenä yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Lakea Oy pyytää liitteenä 4 olevalla hakemuksellaan, että sille varattaisiin Mellunkylän korttelit nro 47305 ja 47306 Townhouse-koerakentamishanketta varten. Hakemuksen mukaan tontit toteutettaisiin Lakean Omaksi –asuntorahoitusmallilla, joka on Lakean ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n yhdessä kehittämä vuokra-asumisen malli, jossa asukkaalla on mahdollisuus sopimuskauden päätteeksi lunastaa asunto itselleen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattavassa korttelissa 47305 on voimassa vuonna 2009 hyväksytty asemakaava nro 11810.

Korttelin tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Rakennukset tulee rakentaa kiinni naapuritonttien rajaan. Tontit 47305/1-18 ovat pinta-alaltaan 171 m²:n kokoisia ja kunkin tontin rakennusoikeus on 125 k-m².

Tontit sijaitsevat entisellä voimalaitosalueella. Kortteli nro 47305 sijaitsee keskellä kaupunkipientalokortteleita, joiden ympäristöön tullaan toteuttamaan myöhemmin vastaavanlaisia kaupunkipientaloja. Hakemukseen sisältynyttä naapurikorttelia 47306 ei tässä vaiheessa ehdoteta varattavaksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote määräyksineen ovat liitteinä 5 ja 6.

Perustelut varaukselle

Kaupunkipientalot ovat vielä varsin uuden tyyppinen asumisen muoto Suomessa. Niiden merkitys pientaloasuntotarjonnassa tulee kuitenkin tulevaisuudessa todennäköisesti kasvamaan. Helsingissä esimerkiksi Östersundomin alueelle ollaan valmistella olevassa osayleiskaavassa osoittamassa runsaasti kaupunkipientalotyypistä rakentamista.

Kaupunkipientalotontit ovat osoittautuneet toteutettavuudeltaan varsin haastaviksi ja niiden kysyntään on liittynyt epävarmuustekijöitä. Esittelijä pitää perusteltuna, että kaupunkipientalorakentamiselle etsitään kehittämishankkeiden avulla uusia rahoitus- ja muita konsepteja, joilla voitaisiin edistää kaupunkipientalorakentamista tulevaisuudessa.

Puheena olevassa kehittämishankkeessa suunnittelutyö tehtäisiin Aalto-yliopiston maisteritason arkkitehtiopiskelijoiden kanssa, joiden opinnot ovat loppusuoralla, 20 opintopisteen laajuisena Asuntosuunnittelun ja Puurakentamisen yhteistyökurssina ja mahdollisesti yhteistyössä muiden Aalto-yliopiston laitosten kanssa.

Kurssin tavoitteena on etsiä toteutuskelpoisia ideoita ja konsepteja townhouse-talotyyppiin perustuvan asuinkorttelin pilotin suunnittelutyön



pohjaksi. Kurssin sisältö ja ohjelma laaditaan yhteistyössä toimeksiantajan, Lakea Oy:n kanssa siten, että kurssi prosessina ja sen lopputulos palvelee sekä toimeksiantajan tavoitteita korkeatasoisen ja kustannustehokkaan townhouse-asuinkorttelin kehittämisessä että Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen townhouse-tutkimusta parhaalla tavalla.

Esittelijä pitää varausta kaupunkipientalorakentamisen kehittämisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämisen kannalta perusteltuna. Hanke tukee kaupungin määrällisiä asuntotuotantotavoitteita sekä asuntotuotannon kehittämiseen tähtääviä tavoitteita.

Kaupunki luovuttaa asuntotontteja pääasiassa yleisten viireille kuuluttujen tonttihakujen ja kilpailujen kautta. Suoravarauksia tehdään siten vain poikkeustapauksissa. Ottaen huomioon hankkeen kehittämisluonne, tonttien toteuttaminen säänneltynä asuntotuotantona sekä se, että alueelle jää vielä runsaasti vastaavaa tonttitarjontaa, esittelijä katsoo, että po. tapauksessa tontit voitaisiin varata suoraan Lakea Oy:lle po. hanketta varten.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan tonteille olisi rakennettava valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus. Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ei ole aiemmin toteutettu hankkeita tällä mallilla.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja olisi velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämissuunnitelman perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Hankkeen etenemisen varmistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen hakemaan hankkeelle rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



08.08.2016

Kaj/3

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 4 Hakemus
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote- ja määräykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lakea Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskus ARA

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 326

HEL 2016-007445 T 10 01 01 00

Esitys

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi suunnitellut Mellunkylän kaupunkipientalotontit 47305/1-18 (yht. 2 250 k-m²) 31.12.2018 saakka Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) kaupunkipientalo (townhouse) -koerakentamishanketta varten seuraavin ehdoin:

1

Tonteille on rakennettava valtion takaamien yhtiölainojen vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

2

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksetta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkansliän aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

4

Varauspäätöksen liitteenä nro 1 on yhteenveto voimalaitosalueen pilaantuneen maaperän tutkimuksesta ja kunnostuksesta sekä liitteenä nro 2 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto tuhkatäyttäjien riskinarviosta ja alueen kunnostustarpeen arvioinnista. Varauksensaaja on velvollinen tutustumaan edellä mainittuun aineistoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on suorittanut voimalaitosalueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia korttelin nro 47305 kohdalla. Pilaantuneet maan poistettiin massanvaihdon yhteydessä. Lisäksi korttelin nro 47305 kohdalla sijainneiden vanhojen säiliöiden puron yhteydessä kunnostettiin alueen pilaantunut maa. Muualla alueella ei



ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostustoimenpiteestä on liitteenä.

Maaperätutkimuksissa alueella on todettu tuhkaa, jonka haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu. Tutkimuksissa tuhkassa ei ole todettu haitta-aineita ja tuhkaa ei tarvitse poistaa kuin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Liitteenä nro 2 on ympäristökeskuksen lausunto asiasta. Mikäli tuhkaa poistetaan rakentamisen vaatiman kaivun vuoksi, korvaa kiinteistövirasto tuhkan loppusijoittamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että asiasta on sovittu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisin ryhtymistä.

5

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

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisessa aikataulussa.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 8.3.2016 päivättyä toimintaohjetta Kai-vu- ja lousintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.



Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausajana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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

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

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi



§ 681

Valtuutettu Matti Enrothin toivomusponsi koskien Pakilan yläasteen koulun peruskorjauksen aikataulun vaikutuksia nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta.

HEL 2015-010987 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 23.9.2015 hyväksymän toivomusponnen (Matti Enroth) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Enroth Matti, toivomusponsi, Kvsto 23.9.2015 asia 30
- 2 Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry:n kirje 23.5.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



Hyväksyessään 23.9.2015 (243 §) valtuutettu Matti Enrothin Pakilan yläasteen koulurakennuksen perusparannuksen aikaistamista koskevan aloitevastauksen kaupunginvaltuusto edellytti, että kaupunki selvittää Pakilan yläasteen koulun peruskorjauksen aikataulun vaikutukset myös nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnien johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry:n kirje

Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry ilmaisee huolensa Pakilan yläasteen kunnosta ja perusparannuksen etenemisestä ja tiedustelee siksi mm., milloin peruskorjaukseen ryhdytään.

Selvitys toimenpiteistä

Esittelijä toteaa mm. nuorisolautakunnan ja kiinteistölautakunnan lausuntojen perusteella seuraavaa:

Aloitteessa, jonka käsittelyn yhteydessä ponsi hyväksyttiin, ehdotettiin Pakilan yläasteen koulurakennuksen perusparannuksen aikaistamista. Myös opetusvirasto esitti Pakilan yläasteen peruskorjauksen aikaistamista vuosille 2019 - 2020. Aloitteen laatimisen aikaisessa kaupungin investointiohjelmassa Pakilan yläasteen remontti oli ajoitettu vuosille 2020 - 2021.

Talousarvioehdotuksen käsittelyn yhteydessä hanke kuitenkin aikaistettiin vuosiksi 2017 - 2026 laaditussa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019 - 2020, minkä jälkeen tilakeskus aloitti nopeutetusti hankesuunnittelun, jotta hanke päästään toteuttamaan sa-
nottuina vuosina.

Pakilan alueen nuorten hyvinvoinnin kannalta yläasteen koulun kunnostaminen on tärkeää. Tästä syystä se on myös nuorisotyön kannalta oleellista. Peruskorjauksen hankesuunnittelu toteutetaan yhdessä muiden Pakilan yläastetta käyttävien toimijoiden kanssa. Myös nuorisoasiainkeskus osallistuu tähän suunnitteluun, jotta voidaan varmistaa tilojen monipuolinen käyttö myös vapaa-ajan toimintoihin.

Nuorisoasiainkeskus suunnittelee toimintojaan Pakilan alueella uudella tavalla tilanteessa, jossa työväenopiston, kirjaston ja nuorisoasiainkeskuksen yhteishankkeena rakennettavan Maunula-talon valmistuminen vaikuttaa myös Pakilan palveluihin. Nuorisoasiainkeskus jatkaa edel-



leen toimintoja Pakilan nuorisotalon (Lepolantie 19) tiloissa. Pakilan nuorisotalon toiminnassa painottuu jatkossa nykyistä selkeämmin alueen kansalaistoiminnan tukeminen. Maunula-talon nuorten toiminnot vaikuttavat myös Pakilan alueen tarpeisiin.

Nuorisoasiainkeskus pyrkii toimillaan turvaamaan Pakilan alueen kansalaistoiminnan toimintaedellytykset ja varhaisnuorten toiminnot myös tulevaisuudessa hyödyntäen paitsi Pakilan nuorisotalon myös yläasteen tiloja tulevan remontin jälkeisenä aikana.

Toivomusponsi (Matti Enroth) ja Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry:n kirje ovat liitteinä 1 ja 2. Saadut lausunnot ilmenevät päätöshistoriasta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Enroth Matti, toivomusponsi, Kvsto 23.9.2015 asia 30
- 2 Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry:n kirje 23.5.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Pakilan yläasteen vanhempainyhdistys ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto
Kiinteistölautakunta
Nuorisolautakunta



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 220

HEL 2015-010987 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Matti Enrothin valtuustoaloitteesta, joka koskee Pakilan yläasteen koulurakennuksen perusparannuksen vaikutuksia nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta, seuraavan lausunnon:

Aloitteessa ehdotetaan Pakilan yläasteen koulurakennuksen perusparannuksen aikaistamista ja edellytetään, että kaupunki selvittää Pakilan yläasteen koulun peruskorjauksen aikataulun vaikutukset myös nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta.

Nuorten hyvinvoinnin ja nuorisotyön kannalta yläasteiden tilojen ylläpito ja kunnostaminen on tärkeää. Aloitteen laatimisen aikaisessa kaupungin investointiohjelmassa Pakilan yläasteen remontti oli ajoitettu vuosille 2020 - 2021.

Myös opetusvirasto esitti Pakilan yläasteen peruskorjauksen aikaistamista vuosille 2019 - 2020. Kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetusviraston, nuorisotoimen sekä kaupunginkanslian talous- ja konserniohjauksen yhteisen valmistelun jälkeen hanke aikaistettiin vuosille 2019 - 2020, jonka jälkeen tilakeskus aloitti nopeutetusti hankesuunnittelun. Hankesuunnittelu toteutetaan yhteistyönä, johon osallistuu myös nuorisoasiainkeskus. Nuorisoasiainkeskus on omassa lausunnossaan kuvannut nuorisotoiminnan periaatteita sekä korjaushankkeen aikaistamisen merkitystä nuorisotalon ja siellä tapahtuvan varhaisnuorisotoiminnan kannalta. Korjauksen aikaistamisen vaikutuksen arvioidaan olevan positiivinen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 28.01.2016 § 15

HEL 2015-010987 T 00 00 03

Lausunto

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



Nuorisolautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Pakilan alueen nuorten hyvinvoinnin kannalta yläasteen koulun kunnostaminen on tärkeää. Tästä syystä se on myös nuorisotyön kannalta oleellista. Nykyisessä kaupungin investointiohjelmassa Pakilan yläasteen remontti on ajoitettu vuosille 2020- 2021. Opetusvirasto on toivonut tilakeskukselle lähettämässään lausunnossa korjauksen aikaistamista ja resurssien varaamista vuosille 2019 – 2020.

Kiinteistöviraston tilakeskus on aloittamassa Pakilan yläasteen korjauksen hankesuunnittelua hyvin nopeasti. Tämä suunnittelu käynnistetään talven 2016 aikana. Opetusviraston nykyisen linjan mukaisesti Pakilan yläasteen peruskorjauksen hankesuunnittelu toteutetaan yhdessä muiden Pakilan yläastetta käyttävien toimijoiden kanssa. Myös nuorisoasiainkeskus tulee osallistumaan tähän suunnitteluun, jotta voidaan varmistaa tilojen monipuolinen käyttö myös vapaa-ajan toimintoihin.

Nuorisoasiainkeskus suunnittelee toimintojaan Pakilan alueella uudella tavalla tilanteessa, jossa työväenopiston, kirjaston ja nuorisoasiainkeskuksen yhteishankkeena rakennettavan Maunula-talon valmistuminen vaikuttaa myös Pakilan palveluihin. Nuorisoasiainkeskus jatkaa edelleen toimintoja Pakilan nuorisotalon (Lepolantie 19) tiloissa. Pakilan nuorisotalon toiminnassa painottuu jatkossa nykyistä selkeämmin alueen kansalaistoiminnan tukeminen. Maunula-talon nuorten toiminnot vaikuttavat myös Pakilan alueen tarpeisiin.

Nuorisoasiainkeskus pyrkii toimillaan turvaamaan Pakilan alueen kansalaistoiminnan toimintaedellytykset ja varhaisnuorten toiminnot myös tulevaisuudessa hyödyntäen paitsi Pakilan nuorisotalon myös yläasteen tiloja tulevan remontin jälkeisenä aikana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Heidi Hällman

Lisätiedot

Heidi Hällman, osastopäällikkö, puhelin: 310 71608
heidi.hallman(a)hel.fi
Mikko Vatka, osastopäällikkö, puhelin: 310 71252
mikko.vatka(a)hel.fi



08.08.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669 (A), 669 (B), 670, 671, 672, 674, 676, 677, 678, 679, 680 ja 681 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 673 ja 675 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



08.08.2016

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



08.08.2016

Kaupunginhallitus

Tatu Rauhamäki
puheenjohtaja

Lauri Menna
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Otso Kivekäs

Mika Raatikainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.08.2016.