



12.08.2013

Kaj/3

§ 799

Tonttien varaaminen Arcada-säätiön toimintaa palvelevan urheilu- ja voimisteluhallin ym. suunnittelemiseksi ja Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n toimintaa palvelevan toimitilarakennuksen suunnittelemiseksi (Hermannin, suunnitellut tontit 21677/5 ja 6)

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan urheilu- ja voimisteluhallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä 1 olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetylle alueelle.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka



liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa Hermannin rantatien katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle, sekä lähialueen muut liikennejärjestelyt.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainitut liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Suunnittelussa ja rakentamisessa on myös kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 4.6.2013 lukuun ottamatta kohtia 2.1. (alueellinen palveluyhtiö), 2.2. (jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (rakentamisen logistinen ohjaus).

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-alueita koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut”).

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

8

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

9

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen tonttiosastolle.

B

Kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat.



12.08.2013

Kaj/3

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2 - 4

Kuten ehdotuksessa A kohdat 2 - 4.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6 - 9

Kuten ehdotuksessa A kohdat 6 - 9.

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi.

Käsittely

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopia asemakaavan muutosluonnoksesta (Ksv 5.6.2013)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 4.6.2013
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 4 Hakemukset



12.08.2013

Kaj/3

- 5 Sijaintikartta
6 Asemakaava nro 11783
7 Asemakaavan muutoshakemus liitteineen
8 Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausunto
kiinteistöviraston tonttiosastolle Stiftelsen Arcadan ja Diakin Kyläsaaren
alueen varaushakemuksen johdosta

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21677 liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan urheilu- ja voimisteluhallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä 1 olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyille alueille.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli/ajoyhteys, jonka



liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa Hermannin rantatien katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle, sekä lähialueen muut liikennejärjestelyt.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainitut liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Suunnittelussa ja rakentamisessa on myös kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 4.6.2013 lukuun ottamatta kohtia 2.1. (alueellinen palveluyhtiö), 2.2. (jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (rakentamisen logistinen ohjaus).

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut”).

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

8

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

9

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen tonttiosastolle.

B

Kaupunginhallitus päättäneen varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat.



Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2 - 4

Kuten ehdotuksessa A kohdat 2 - 4.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6 - 9

Kuten ehdotuksessa A kohdat 6 - 9.

C

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi.

Esittelijä

Asian tausta

Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum -opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m²:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoitus on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140



työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle, nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun vaiheittain Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kysymys on kokonaisuudessaan loppuvaiheessa yhteensä noin 12 000 k-m²:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoutumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveystalon hoitosimulaatioluokat.

Hankkeiden toteuttaminen edellyttää korttelin 21677 asemakaavan muuttamista. Kaavoittaja puoltaa asemakaavan muuttamista ja suunniteltujen tonttien 21677/5 ja 6 varaamista hankkeille esitettyyn käyttötarkoitukseen niiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Hermannin Kyläsaaresta esitetään varattavaksi päätösehdotuksen mukaisesti kaupungin omistamat suunnitellut urheilutoimintaa palvelevien ja toimitilarakennusten tontit 21677/5 ja 6 Arcadasäätiölle sekä OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun edellä mainittujen toimintojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka. Varattavaksi esitettävät tontit sijaitsevat Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimmalla osalla.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä tonttiosaston, Kalasataman aluerakentamisprojektin, asemakaavaosaston ja hankkeiden välillä.

Varaushakemukset ovat liitteenä 4.

Aikaisemmat varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2009 (1368 §) varata Stiftelsen Arcadalle tai perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan muutoksen nro 11783 mukaiset toimitilarakennusten tontit (KTYO) 21677/1 ja 4 ammattikorkeakoulu Arcadan ja ammattikoulu Praktikumin opetus-, liikunta- ja tutkimustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2011 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin. Varausta on sittemmin jatkettu vuoden 2012 loppuun.

Korttelia 21677 koskeva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Asemakaava nro 11783



Voimassa olevan asemakaavan nro 11783 mukaan tontit 21677/1 ja 4 ovat enintään viisikerroksista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO V). Tonteille 21677/1 ja 4 on merkitty rakennusoikeutta 13 000 k-m² ja 10 000 k-m² eli yhteensä 23 000 k-m².

KTYO-korttelialueella saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta, opetusta ja julkista palvelua varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustiloja.

Kaavanmuutoshakemus, kaavoittajan lausunto ja luonnos korttelin 21677 asemakaavan muuttamiseksi

Hakijat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista esittämiensä luonnospiirustusten mukaisesti.

Kaavoittaja puoltaa hankkeiden toteuttamisen edellyttämää korttelin 21677 asemakaavan muuttamista lausunnosta ilmenevin ehdoin.

Asemakaavan muuttamista koskevaan luonnokseen (Ksv 5.6.2013) on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU) 21677/5 ja toimitilarakennusten tontti (KTYO) 21677/6. Suunnitelluille tonteille 21677/5 ja 6 on merkitty rakennusoikeutta 3 500 k-m² ja 12 000 k-m² eli yhteensä 15 500 k-m². Luonnoksessa on poistettu autopaikkatontti (LPA) 21677/2. Suunniteltujen uusien tonttien autopaikat on tarkoitus sijoittaa mainituille tonteille.

Sijaintikartta on liitteenä 5, kopio voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 6, kaavamutoshakemus piirustuksineen liitteenä 7, asemakaavaosaston lausunto liitteenä 8 ja luonnos asemakaavan muuttamiseksi liitteenä 1.

Asiassa on tutkittu myös suunnitellun Sörnäistentunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävät suunnitellut tontit 21677/5 ja 6 sijoittuvat mainittujen tunnelin aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin.

Maaperä ja esirakentaminen

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen haasteelliset ja hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Laajennusalueella on jopa 26 metriä paksut täyttökerrokset saven päällä. Kaupunki (rakennusvirasto) on suorittanut alueellisen esirakentamisen vuosina 2010 - 2012.



Suunnitelmat

Arcada-säätiölle varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin 21677/5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2014 aikana. Tontille on tarkoitus toteuttaa urheilu- ja voimisteluhalli sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja yhteensä noin 3 500 – 4 000 k-m².

OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin 21677/6 rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2014, ja rakennus tulisi ottaa käyttöön vuoden 2015 aikana. Tontille on tarkoitus toteuttaa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötiloja. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin aluksi toteutetaan noin 8 000 – 8 500 k-m² ja loppuosa varataan laajennushankkeelle.

Osto-optio

Hakijat ovat esittäneet neuvotteluissa osto-option sisällyttämistä varattavaksi esitettävien tonttien vuokrasopimuksiin. Osto-optioihin otetaan erikseen kantaa tonttien vuokrausperusteiden laatimisen yhteydessä.

Varauksen perustelut

Kampuksen sijoittumista Arabianrantaan ja Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen pohjoisimpaan osaan on pidetty koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä tärkeänä. Kampus ja sen toimintojen edelleen kehittäminen ja laajentaminen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n sijoittuminen alueelle vahvistavat osaltaan aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa hankkeiden toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muuttamista ja suunniteltujen tonttien 21677/5 (YU) ja 6 (KTYO) tai niistä muodostettavien tonttien varaamista hankkeille esitettyyn käyttötarkoitukseen niiden suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Asemakaavaosaston mukaan alue soveltuu hyvin asemakaavan muutoshakemuksessa esitettyyn käyttöön ja huomauttaa, että varauksessa esitetyn alueen raja-alue tulee tarkentumaan alueen muuttuneiden liikennesuunnitelmien takia, jotka ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11783 jälkeen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on määritellyt ympäristön katualueiden tilantarpeen sekä korttelin 21677 rajat alustavassa asemakaavan



muutosluonnoksessa, liite 1. Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua asemakaavaluonnoksessa esitetylle alueelle.

Asiassa on myös tutkittu Sörnäistentunnelin rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia maankäyttöön sekä selvitetty tarvittavat aluerajaukset. Varattavaksi esitettävät suunnitellut tontit 21677/5 ja 6 sijoittuvat mainittujen aluerajausten ulkopuolelle, eikä kaavoittajan mukaan tunnelihankkeella ole vaikutusta niihin.

Pohjaolosuhteet varattavaksi esitettävällä alueella ovat erityisen vaativat ja jopa hankalammat kuin Arabianrannan eteläosassa Toukorannassa. Tämän vuoksi hankkeiden pohjarakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen on varattava riittävästi aikaa. Rakentamista ei myöskään voi aloittaa ennen kuin tarvittava asemakaavamuutos tulee voimaan.

Esittelijä puoltaa ehdotuksen mukaista varausta. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutosluonnoksesta (Ksv 5.6.2013)
- 2 Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 4.6.2013
- 3 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 4 Hakemukset
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaava nro 11783
- 7 Asemakaavan muutoshakemus liitteineen
- 8 Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausunto kiinteistöviraston tonttiosastolle Stiftelsen Arcadan ja Diakin Kyläsaaren alueen varaushakemuksen johdosta

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kehittämisosasto



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 13.06.2013 § 323

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja, Hermannin rantatie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja.

Varauksensaaja on myös velvollinen kaupungin niin vaatiessa luovuttamaan urheilu- ja voimisteluhallin tiloja oman käytön mahdollistamissa rajoissa esimerkiksi iltaisin, viikonloppuisin ja lukukausien ulkopuolella helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille tavanomaisin liikuntakäyttöön soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2

Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua liitteenä nro 1 olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyille alueille.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta toteuttaa varauksen kohteen etelä-/lounaispuolelle Sörnäistentunneli / ajoyhteys, jonka liikennejärjestelyt edellyttävät muun muassa Hermannin rantatien



katualueen laajentamista noin 9 metriä pohjois-/koillispuolelle, sekä lähialueen muut liikennejärjestelyt.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että muun muassa edellä mainitut liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa muutoksia ja vaikuttaa tätä hanketta varten laadittavaan asemakaavan muutokseen sekä varauksen kohteeseen esimerkiksi tontin rajojen ja rakennusoikeuden määrien osalta.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston kanssa.

4

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava myös alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaohjeita.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten osalta tulee pyrkiä täyttämään energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Kalasataman Kyläsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja 4.6.2013 lukuun ottamatta kohtia 2.1. (alueellinen palveluyhtiö), 2.2. (jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä) ja 2.3 (rakentamisen logistinen ohjaus).



7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti laatimaa po. osa-aluetta koskevaa suunnitteluohjetta talonrakentamista varten sekä liitteenä nro 3 olevaa kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta (11.3.2013 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut").

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään kiinteistöviraston geotekniseltä osalta kaupungin varauksen kohteen lähialueelle ja varauksen kohteeseen suorittamat esirakentamistoimenpiteet ja huomioimaan ne varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Hankkeen pohjarakentamissuunnitelmat on esiteltävä ennen niitä koskevien rakentamistöiden aloittamista geotekniselle osastolle.

8

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupunginvaltuusto aikanaan päättä varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan raukeamaan.

(L2121-3)

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 liitteenä nro 1 olevaan asemakaavan muutosluonnokseen (Ksv 5.6.2013) merkityn suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 6 tai siitä muodostettavan tontin korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamisen.



12.08.2013

Kaj/3

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamista edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

2 - 4

Kuten ehdotuksessa A kohdat 2 - 4.

5

Samoin suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varattavan alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varattavalle alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6 - 8

Kuten ehdotuksessa A kohdat 6 - 8.

(L1121-6)

C

Samalla kaupunginhallitus päätti, että varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

D

Edelleen kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään mainitun alueen varausehtojen tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista ja alueen varausajan mahdollisesta jatkamisesta enintään vuodeksi.

20.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



12.08.2013

Kaj/3

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 4.6.2013

HEL 2011-009837 T 10 01 01 00

Hakija

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada (jättöpäivämäärä 9.4.2013)

Rakennuspaikka

21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21677 tontit 1-4

Lausunto

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada ovat hakeneet kaupunkisuunnitteluvirastolta 9.4.2013 päivätyllä kirjelmällä asemakaavan muuttamista tonteille 21677/1-4 siten, että se mahdollistaisi Diakonia-ammattikorkeakoulun ja Arcadan toimintojen sijoittumisen kortteliin.

Kaavamuutoshakemuksen liitteenä on suuntaa antava viitesuunnitelma, jota on tarkoitus muokata yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunkisuunnitteluvirasto tulee laatimaan asemakaavan muutoksen yhteistyössä hakijan kanssa.

Lisäksi Stiftelsen Arcada on pyytänyt kiinteistötoimea jatkamaan Kyläsaaren tonttien 21677/1 - 4 varausaikaa siten, että varauksensaajiksi merkittäisiin Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja Stiftelsen Arcada.

Varauksen kohteena olevaan kortteliin sijoittuisivat Arcadan urheilu- ja voimisteluhalli siihen liittyvine opetus- ja testaustiloineen sekä Diakonia-ammattikorkeakoulu Diak kokonaisuudessaan sisältäen korkeakoulun opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilat sekä kappelin.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto toteaa, että alue soveltuu hyvin asemakaavan muutoshakemuksessa esitettyyn käyttöön ja huomauttaa, että varauksessa esitetyn alueen rajausta tulee tarkentumaan alueen muuttuneiden liikennesuunnitelmien takia, jotka ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan nro 11783 laatimisen jälkeen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on määritellyt ympäristön katualueiden tilantarpeen sekä korttelin 21677 rajat alustavassa asemakaavaluonnoksessa, joka on tämän lausunnon liitteenä. Hankkeen tulee kokonaisuudessaan sijoittua asemakaavaluonnoksessa esitetyle alueelle.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa asemakaavan muutoshakemusta ja varaushakemusta edellä mainituin ehdoin.

Lisätiedot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



12.08.2013

Kaj/3

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566