Kokousaika 29.08.2012 18:00 - 22:49

Kokouspaikka Vanha Raatihuone, Aleksanterinkatu 20

Läsnä

Jäsenet

Krohn, Minerva	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Vapaavuori, Jan	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja poistui 18:43, poissa: 229§ - 244§
Abdulla, Zahra	saapui 18:05
Alanko-Kahiluoto, Outi	
Anttila, Maija	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Björnberg-Enckell, Maria	
Bogomoloff, Harry	
Brax, Tuija	
Ebeling, Mika	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	
Helistö, Kimmo	
Hellström, Sanna	
Holopainen, Mari	
Huru, Nina	
Ingervo, Sirkku	saapui 18:04
Karhuvaara, Arja	
Kari, Emma	
Kiviniemi, Mari	
Koskinen, Kauko	
Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	
Kuikka, Essi	
Lahti, Jere	
Lehtipuu, Otto	
Leppä-aho, Pauli	
Lipponen, Päivi	
Luukkainen, Hannele	
Moisio, Elina	
Männistö, Lasse	
Nieminen, Jarmo	poistui 21:44, poissa: 230§ - 244§
Ojala, Outi	
Oker-Blom, Jan D	
Paavolainen, Sara	

Pajamäki, Osku	
Pakarinen, Pia	
Pelkonen, Jaana	
Peltokorpi, Terhi	
Peltola, Kati	
Perkiö, Sanna	
Puhakka, Sirpa	
Puoskari, Mari	
Puura, Heli	
Rantanen, Tuomas	
Rauhamäki, Tatu	
Rautava, Risto	
Rissanen, Laura	
Saarnio, Pekka	
Sarkomaa, Sari	
Saukkonen, Lea	
Sinnemäki, Anni	
Soininvaara, Osmo	
Sumuvuori, Johanna	
Sydänmaa, Johanna	
Taipale, Ilkka	
Tenkula, Tarja	
Thors, Astrid	
Torvalds, Nils	
Urho, Ulla-Marja	
Wallgren, Thomas	
Valokainen, Tuomo	
Valtonen, Olli	
Vesikansa, Sanna	saapui 18:16, poissa: 218§ - 222§
Vikstedt, Tea	
Virkkunen, Julia	
Vuorela, Antti	
Vuorinen, Markku	
Ylikahri, Ville	
Eklund, Merja	varajäsen saapui 21:44, poissa: 218§ - 228§
Elo, Timo	varajäsen
Enroth, Matti	varajäsen
Järvinen, Jukka	varajäsen
Kantola, Tarja	varajäsen
Laine, Reiska	varajäsen
Lohi, Jyrki	varajäsen
Molander, Sole	varajäsen
Rydman, Wille	varajäsen
Sademies, Olli	varajäsen
Saksala, Harri	varajäsen

Snäll, Riitta	varajäsen
Taipale, Kaarin	varajäsen
Zilliacus-Tikkanen, Henrika	varajäsen
Riihelä, Esko	varajäsen saapui 21:44, poissa: 218 § - 228 §

Muut

Pajunen, Jussi	kaupunginjohtaja
Sauri, Pekka	apulaiskaupunginjohtaja
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Räty, Laura	apulaiskaupunginjohtaja
Viljanen, Ritva	apulaiskaupunginjohtaja
Korhonen, Tapio	rahoitusjohtaja
Saxholm, Tuula	talousarviopäällikkö
Summanen, Juha	vs. hallintojohtaja
Hari, Olli	kaupunginsihteeri poissa: 245§
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri poissa: 245§
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Vallittu, Anja	kaupunginsihteeri
Hyttinen, Hannu	kaupunginsihteeri
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteeri
Saarinen, Erja	apulaiskaupunginsihteeri
Kari, Tapio	lehdistöpäällikkö
Katajamäki, Paula	tiedottaja
Waronen, Eero	viestintäpäällikkö
Djupsjö, Stefan	ylikielenkääntäjä
Peltonen, Antti	vs. päätösvalmisteluyksikön päällikkö

Asiantuntijat

Randell, Mari	asunto-ohjelmapäällikkö
Siivola, Mari	projektinjohtaja
Ala-Outinen, Annina	suunnittelija
Rämö, Suvi	hallintosihteeri
Leijo, Markku	osastopäällikkö
Veltheim, Olavi	asemakaavapäällikkö
Lahdenranta, Matti	toimitusjohtaja
Judström, Yrjö	hallintojohtaja
Juolevi, Timo	rakennuttajapäällikkö
Närö, Jaana	toimitusjohtaja
Marjamaa, Sisko	toimitusjohtaja

Tid	29.08.2012 18:00 - 22:49
Plats	Gamla Rådhuset, Alexandersgatan 20
Närvarande	
Ledamöter	

Krohn, Minerva	stadsfullmäktiges ordförande
Vapaavuori, Jan	stadsfullmäktiges I vice ordförande frånvarande: 229§ - 244§
Abdulla, Zahra	anlände 18:05
Alanko-Kahiluoto, Outi	
Anttila, Maija	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Björnberg-Enckell, Maria	
Bogomoloff, Harry	
Brax, Tuija	
Ebeling, Mika	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	
Helistö, Kimmo	
Hellström, Sanna	
Holopainen, Mari	
Huru, Nina	
Ingervo, Sirkku	anlände 18:04
Karhuvaara, Arja	
Kari, Emma	
Kiviniemi, Mari	
Koskinen, Kauko	
Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	
Kuikka, Essi	
Lahti, Jere	
Lehtipuu, Otto	
Leppä-aho, Pauli	
Lipponen, Päivi	
Luukkainen, Hannele	
Moisio, Elina	
Männistö, Lasse	
Nieminen, Jarmo	avlägsnade sig 21:44, frånvarande: 230§ - 244§
Ojala, Outi	
Oker-Blom, Jan D	
Paavolainen, Sara	

Pajamäki, Osku	
Pakarinen, Pia	
Pelkonen, Jaana	
Peltokorpi, Terhi	
Peltola, Kati	
Perkiö, Sanna	
Puhakka, Sirpa	
Puoskari, Mari	
Puura, Heli	
Rantanen, Tuomas	
Rauhamäki, Tatu	
Rautava, Risto	
Rissanen, Laura	
Saarnio, Pekka	
Sarkomaa, Sari	
Saukkonen, Lea	
Sinnemäki, Anni	
Soininvaara, Osmo	
Sumuvuori, Johanna	
Sydänmaa, Johanna	
Taipale, Ilkka	
Tenkula, Tarja	
Thors, Astrid	
Torvalds, Nils	
Urho, Ulla-Marja	
Wallgren, Thomas	
Valokainen, Tuomo	
Valtonen, Olli	
Vesikansa, Sanna	anlände 18:16, frånvarande: 218§ - 222§
Vikstedt, Tea	
Virkkunen, Julia	
Vuorela, Antti	
Vuorinen, Markku	
Ylikahri, Ville	
Eklund, Merja	ersättare anlände 21:44, frånvarande: 218§ - 228§
Elo, Timo	ersättare
Enroth, Matti	ersättare
Järvinen, Jukka	ersättare
Kantola, Tarja	ersättare
Laine, Reiska	ersättare
Lohi, Jyrki	ersättare
Molander, Sole	ersättare
Rydman, Wille	ersättare

Sademies, Olli	ersättare
Saksala, Harri	ersättare
Snäll, Riitta	ersättare
Taipale, Kaarin	ersättare
Zilliacus-Tikkanen, Henrika	ersättare
Riihelä, Esko	ersättare
	anlände 21:44, frånvarande: 218§ - 228§

Övriga

Pajunen, Jussi	stadsdirektör
Sauri, Pekka	biträdande stadsdirektör
Penttilä, Hannu	biträdande stadsdirektör
Räty, Laura	biträdande stadsdirektör
Viljanen, Ritva	biträdande stadsdirektör
Korhonen, Tapio	finansdirektör
Saxholm, Tuula	budgetchef
Summanen, Juha	stf. förvaltningsdirektör
Hari, Olli	stadssekreterare
Matikainen, Kristiina	stadssekreterare
Rautanen, Marja-Liisa	stadssekreterare
Vallittu, Anja	stadssekreterare
Hyttinen, Hannu	stadssekreterare
Mickwitz, Leena	stadssekreterare
Saarinen, Erja	biträdande stadssekreterare
Kari, Tapio	presschef
Katajamäki, Paula	informatör
Waronen, Eero	kommunikationschef
Djupsjö, Stefan	övertranslator
Peltonen, Antti	stf. chef för beslutsberedningsenheten

Asiantuntijat

Randell, Mari	bostadsprogramchef
Siivola, Mari	projektchef
Ala-Outinen, Annina	planerare
Rämö, Suvi	förvaltningssekreterare
Leijo, Markku	avdelningschef
Veltheim, Olavi	stadsplanechef
Lahdenranta, Matti	verkställande direktör
Judström, Yrjö	förvaltningsdirektör
Juolevi, Timo	byggherrechef
Närö, Jaana	verkställande direktör
Marjamaa, Sisko	verkställande direktör

§	Asia	
218	Pj/1	Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus Namnupprop, laglighet och beslutförhet
219	Pj/2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta Val av protokolljusterare
220	Kj/3	Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta Val av ersättare i stadsstyrelsen
221	Kj/4	Rakennuslautakunnan jäsenen valinta Val av ledamot i byggnadsnämnden
222	Kj/5	Kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen valinta Val av ersättare i direktionen för stadsmuseet
223	Ryj/6	Metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottaminen Höjning av maximikostnaderna för projektplanen för utveckling av metrodepån
224	Kaj/7	Viikinmäen korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelma Projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård
225	Kaj/8	Vesalan yläasteen koulun peruskorjauksen hankesuunnitelma Projektplan för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus
226	Kaj/9	Luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista Förteckning över fastighetsaffärer år 2011
227	Kaj/10	Kiinteistöjen ostaminen Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta Senaatti-kiinteistöiltä Köp av fastigheter i Malmgård och Kungseken av Senatfastigheter
228	Kaj/11	Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2012
229	Kaj/12	Raide-Jokerin hankesuunnitelman käynnistäminen ja kaavoituksen aloittaminen Inledande av arbetet på en projektplan för Spår-Jokern och av planläggningen
230	Kaj/13	Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet Arrendegrunder för ett område för en underjordisk parkeringsanläggning i Bortre Tölö

231	Kaj/14	Vallilan asuinkerrostalo- ja yhteispihatonttien (tontit 22556/3 ja 4) vuokrausperusteet Arrendegrunder för tomter för flervåningshus och gemensam gård i Vallgård (tomterna 22556/3 och 4)
232	Kaj/15	Käpylän asuinkerrostalotontin (Vuoritalo, tontti 25/802/1) vuokrausperusteet Arrendegrunder för en tomt för flervåningshus i Kottby (Vuoritalo, tomten 25/802/1)
233	Kaj/16	Käpylän asuinkerrostalotonttien (tontit 25/878/6-8) vuokrausperusteet Arrendegrunder för tomter för flervåningshus i Kottby (tomterna 25/878/6-8)
234	Kaj/17	Oulunkylän asuntotontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet Arrendegrunder för en bostadstomt (tomten 28171/13) i Åggelby
235	Kaj/18	Viikinmäen asuntotontin (tontti 36110/12) vuokrausperusteet Arrendegrunder för en bostadstomt i Viksbacka (tomten 36110/12)
236	Kaj/19	Herttoniemen asuntotontin 43040/7 ja autopaikkatontin 43040/8 vuokrausperusteet Arrendegrunder för bostadstomten 43040/7 och bilplatstomten 43040/8 i Hertonäs
237	Kaj/20	Mellunkylän Kivikon tonttien 47352/1-3 ja 47353/1-3 vuokrausperusteet Arrendegrunder för tomterna 47352/1-3 och 47353/1-3 i Stensböle i Mellungsbacka
238	Kaj/21	Vuokrausperusteet luovutettavaksi tuleville omakotitalotonteille Arrendegrunder för tomter för egnahemshus som kommer att överlåtas
239	Kaj/22	Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6 ja 12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (arvokkaat porrashuoneet) asemakaavan muuttaminen (nro 12060) Detaljplaneändring för tomterna 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 och 23/10 (värdefulla trapphus) i Kronohagen (nr 12060)
240	Kaj/23	Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan hyväksyminen (nro 11870) Detaljplan för kvarteren nr 33350 - 33376 m.fl. områden i Kårböle (Hongasmossa) (nr 11870)
241	Kaj/24	Pukinmäen tontin 37026/3 asemakaavan muuttaminen (nro 11977) Detaljplaneändring för tomten 37026/3 i Bocksbacka (nr 11977)

242	Kaj/25	Kulosaaren vesi- ja suojaviheralueiden sekä Herttoniemen kortteleiden 43016 ja 43017 ym. alueiden (Kipparlahden alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12042) Detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i Brändö och för kvarteren 43016 och 43017 m.m. i Hertonäs (område i och vid Skepparviken) (nr 12042)
243	Kaj/26	Vuosaaren tontin 54052/3, tontin 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden (Keski-Vuosaari, pohjoinen aluekeskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11953) Detaljplaneändring för tomten 54052/3, tomten 54057/4 och gatu-, park och vattenområden i Nordsjö (Mellersta Nordsjö, norra köpcentret) (nr 11953)
244	Sj/27	Nuorisotoimenjohtajan virkaan ottaminen Anställning av innehavare av tjänsten som ungdomsdirektör
245	-/28	Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat 14 aloitetta Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande 14 motioner

§ 218
Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Nimenhuuto ja estyneet

Puheenjohtaja totesi, että esteilmoituksen tämän kokouksen osalta olivat jättäneet läsnäololistassa mainitut valtuutetut ja heidän tilalleen oli kutsuttu listasta ilmenevät varavaltuutetut.

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuuston kokous oli kutsuttu koolle kuntalain ja kaupunginvaltuuston työjärjestyksen edellyttämässä järjestyksessä. Edellä olevan perusteella puheenjohtaja totesi, että valtuusto oli laillisesti kokoon kutsuttu ja päätösvaltainen.

Liitteet

1 Läsnäololista

§ 219
Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Puheenjohtajan ehdotuksesta valittiin pöytäkirjantarkastajiksi valtuutetut Essi Kuikka ja Harry Bogomoloff sekä varatarkastajiksi Astrid Thors ja Tuomas Rantanen.

§ 220
Kaupunginhallituksen varajäsenen valinta

HEL 2012-004136 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö Khn varajäsenyydestä

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Juho Romakkaniemi (Kok.) pyytää 4.6.2012 vapautusta kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.10.2011 (asia 3) Juho Romakkaniemen Tatu Rauhamäen henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö Khn varajäsenyydestä

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Tiedoksi

Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 799

HEL 2012-004136 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 221
Rakennuslautakunnan jäsenen valinta

HEL 2011-010126 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Majuri uudeksi jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö raklkn jäsenyydestä

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Majuri uudeksi jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Juho Romakkaniemi (Kok.) pyytää 4.6.2012 vapautusta rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 14.1.2009 (asia 5) Juho Romakkaniemen jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi jäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö raklkn jäsenyydestä

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Tiedoksi

Rakennuslautakunta
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 837

HEL 2011-010126 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Majuri uudeksi jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 222
Kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen valinta

HEL 2012-008422 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Niina Puustisen eropyyntö

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Niina Puustinen (PS) pyytää 30.3.2012 vapautusta kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.8.2009 (asia 5) Niina Puustisen Martti Holmströmin henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Niina Puustisen eropyyntö

Otteet

Ote
Päätöksessä mainitut

Tiedoksi

Kaupunginmuseon johtokunta
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 798

HEL 2012-008422 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 223
Metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottaminen

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamisen siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kvston esityslistateksti 7.4.2010
2 Metrovarikon hankesuunnitelma 31.8.2009
3 Päätöshistoria, Kvsto 7.4.2010
4 Esitys kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamiseksi

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamisen siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Esittelijä

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 57 600 000 euroa (RI = 112,8 ja THI = 108,6 kustannustasossa 8/2009).

Kaupunginhallitus päätti kaupunginvaltuuston päätöksen 7.4.2010 täytäntöönpanon yhteydessä 12.4.2010 kehottaa liikennelaitos-liikelaitosta selvittämään metrovarikon kehittämishankkeen jatkosuunnittelussa mahdollisuuksia alentaa hankkeen kustannuksia ja tehostamaan hankesuunnitteluprosessiaan investointihankkeiden

taloussuunnitelmavaiheen kustannusarvioiden pitävyyden parantamiseksi.

Kaupunginvaltuuston 7.4.2010 esityslistateksti asiasta, hankesuunnitelma 31.8.2009 sekä päätöshistoria 7.4.2010 ovat liitteinä 1 - 3.

Hankkeella varaudutaan metroverkon laajentumisen edellyttämään metrovaunukaluston lisäykseen sekä huolto- ja korjaustoiminnan lisätilatarpeisiin. Metroverkon laajentuminen Espooseen ja itään edellyttää varautumista enimmillään 25 nelivaunuisen junayksikön lisäykseen. Junayksiköiden huolto- ja korjaustoiminta sekä lähes koko kaluston säilytys on tarkoitus hoitaa nykyisellä pääosin vuonna 1980 valmistuneella metrovarikolla. Korjaamo- ja säilytyshallitiloja pitää näin ollen laajentaa ja muuttaa uuden kaluston tarpeita vastaaviksi.

Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan hanke toteutetaan vaiheittain vuosina 2010–2014. Hanke toteutetaan kuudessa vaiheessa, joista kaksi ensimmäistä on valmistunut hankesuunnitelman mukaisesti. Rakentamisvaiheet 3 ja 4 ovat alkamassa.

Hankesuunnitelman tarkistus

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta on 28.6.2012 tehnyt esityksen metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamisesta siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100). Kaupunginvaltuuston 2010 hyväksymän hankesuunnitelman enimmäiskustannus on nykyisessä hintatasossa 61,68 milj. euroa (RI=120,9).

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunnan esityksen mukaan kustannusten lisäys aiheutuu siitä, ettei varikon laajentamisen hankesuunnitelmassa ollut huomioitu laajennusosan kulunvalvonnan ja automatisoinnin kustannuksia. Kaupunginvaltuuston 17.5.2006 ja 18.6.2008 hyväksymään metron kulunvalvontatekniikan uusimisen hankesuunnitelmaan sisältyi olemassa olevan varikon alueen kulunvalvontajärjestelmän uusiminen ja automatisointi.

Hankkeen kokonaiskustannuksia on nyt esillä olevassa suunnitelmassa pienennetty 5,93 milj. eurolla siten, että toteuttamatta jätetään hankkeen neljännen vaiheen kolmas lohko, joka oli varattu itäsuunnan metroa varten ja pääosin kuudes rakennusvaihe, joka käsitti keskusrakennuksen laajennuksen ja henkilöstöruokalan peruskorjauksen. Henkilöstöruokalan peruskorjaukseen varataan 0,3 milj. euroa.

Hankesuunnitelmaa tulee tarkistaa varikon laajennuksen automaattisen kulunvalvonnan aiheuttamalla lisäkustannuksella. Kun lisäksi huomioidaan alkuperäisen hankesuunnitelman laajuuden supistuminen, aiheutuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan 12,51 milj. euron (20,3 %) korotustarve. Indeksitarkistus nykykustannustasoon lisää hankkeen kustannuksia 4,08 milj. euroa. Esitetyillä muutoksilla ei ole vaikutuksia hankkeen aikatauluun.

Tarkistettua hankesuunnitelmaa on selostettu tarkemmin liikennelaitos -liikelaitoksen esityksessä, joka on liitteenä 4.

Nyt käsittelyssä oleva metrovarikon laajennusosan kulunvalvontaa ja automatisointia koskeva lisäys liittyy Helsingin metron ja Länsimetron kulunvalvontatekniikan uusimis- ja automatisointihankkeeseen. Kaupunki ja hankinnan toteuttaja Siemens Transportation System/Siemen Osakeyhtiö ovat 27.5.2012 neuvotelleet ns. etenemissopimuksen tämän hankkeen eteenpäinviemisestä Länsimetron rakennustöiden valmistumisen (syksy 2015) määrittämässä aikataulussa. Jotta hankkeen eteneminen sopimuksen mukaisessa aikataulussa varmistetaan, on lopullinen etenemissopimus allekirjoittava viimeistään syyskuun alussa.

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta on 28.6.2012 päättänyt oikeuttaa liikennelaitos -liikelaitoksen neuvottelemaan ja sopimaan metrovarikon laajennusosaa koskevan kulunvalvontatekniikan uusimisen ja metron automatisoinnin suorahankintaa koskevan lisätilauksen Siemens SAS/Siemens Osakeyhtiöltä. Johtokunta on samalla myös oikeuttanut liikennelaitos -liikelaitoksen toimitusjohtajan metron automatisointiprojektin aikataulun toteutumisen varmistamiseksi tekemään valtuuksiensa puitteissa hankinnan toteutuksen valmisteluun ja toteuttamisen aloittamiseen liittyviä töitä jo ennen hankintasopimuksen tekemistä. Hankintasopimuksen, kuten etenemissopimuksenkin, lopullinen allekirjoittaminen edellyttää, että metrovarikon laajennusta koskevan hankesuunnitelman tarkistuksesta on päätetty kaupunginvaltuustossa.

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus kiinnittää lausunnossaan 3.8.2012 huomiota hankkeen kustannustason nousuun ja hankkeen valmistelutapaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä on ollut epäjohdonmukaista, ettei metrovarikon laajennuksen hankesuunnitelmaan ole sisällytetty automaattisen kulunvalvontajärjestelmän lisäkustannuksia jo alun perin, koska Helsingin metron kulunvalvonnan uusimisen ja metrojärjestelmän automatisoinnin hankesuunnitelmaan sisältyi kuitenkin olemassa olevan varikon alueen automatisoitu kulunvalvontajärjestelmä. Talous-

ja suunnittelukeskuksen mielestä Liikennelaitos-liikelaitoksen tulee ryhtyä konkreettisiin toimenpiteisiin hankeohjauksen olennaiseksi parantamiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että metrovarikon hankesuunnitelman muutokset ja enimmäishinnan korotus tulisi hankkeen rakentamisvaihe huomioon ottaen hyväksyä.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto kokonaisuudessaan on päätöshistoriassa.

Esittelijän kannanotot

Esittelijä toteaa, että metrovarikon laajennukseen liittyvät tarkistukset kaupunginvaltuuston 7.4.2010 hyväksymään hankesuunnitelmaan ovat välttämättömiä Länsimetron toteuttamisen kannalta.

Liikennelaitos -liikelaitoksen valmistelu metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman laatimiseen liittyen on ollut sikäli puutteellista, että nyt päätettävänä olevat laajennukset olisi ollut syytä ottaa huomioon jo alkuperäistä hankesuunnitelmaa tehtäessä. Esittelijä on myös samaa mieltä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa siitä, että liikennelaitos -liikelaitoksen koko suunnittelujärjestelmän uudelleenarviointi investointihankkeiden kustannusarvioiden pitävyyden varmistamiseksi on tarpeen. Esittelijä on ryhtynyt asiassa toimenpiteisiin.

Koska hankesuunnitelman tarkistuksen hyväksyminen mahdollisimman nopealla aikataululla on edellä aiemmin esitetyn mukaisesti perusteltua, asia tulisi saada päätettyä kaupunginvaltuustossa 29.8.2012.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kvston esityslistateksti 7.4.2010
2 Metrovarikon hankesuunnitelma 31.8.2009
3 Päätöshistoria, Kvsto 7.4.2010
4 Esitys kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamiseksi

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 838

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamisen siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 3.8.2012

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2010 metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 57,6 milj. euroa (RI = 112,8 ja THI = 108,6 kustannustasossa 8/2009). Nykyisessä hintatasossa hankesuunnitelman enimmäiskustannus on 61,68 milj. euroa (RI=120,9).

Metroverkon laajentuminen Espooseen ja itään edellyttää varautumista enimmillään 25 nelivaunuisen junayksikön lisäykseen. Junayksiköiden huolto- ja korjaustoiminta sekä lähes koko kaluston säilytys on tarkoitus hoitaa nykyisellä pääosin vuonna 1980 valmistuneella metrovarikolla, jonka korjaamo- ja säilytyshallitiloja pitää näin ollen laajentaa ja muuttaa uuden kaluston tarpeita vastaavaksi. Hanke toteutetaan kuudessa vaiheessa joista kaksi ensimmäistä on jo valmistunut hankesuunnitelman mukaisesti. Rakentamisvaiheet 3 ja 4 ovat juuri alkamassa.

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamista siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Alkuperäisessä varikon laajentamisen hankesuunnitelmassa ei ollut huomioitu kustannuksia, joita aiheutuu, kun varikon laajennus

varustetaan automatisoidulla kulunvalvontajärjestelmällä. Helsingin metron kulunvalvonnan uusimisen ja metrojärjestelmän automatisoinnin hankesuunnitelmaan sisältyi vain olemassa olevan varikon alueen kulunvalvontajärjestelmän uusiminen ja automatisointi.

Käydyissä suorahankintaneuvotteluissa HKL ja Siemens ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen kulunvalvontajärjestelmästä ja varikon laajennuksen automatisoinnista Siemensille maksettavasta kauppahinnasta niin, että kauppahinta on enintään 18,135 milj. euroa.

Varikon laajennuksesta jätetään toteuttamatta säilytyshallin neljännen vaiheen kolmas lohko, joka oli varattu Östersundomin metron kalustoa varten, ja pääosin kuudes rakennusvaihe, joka sisälsi keskusrakennuksen laajennuksen. Laajennuksen muutokset pienentävät kustannuksia alkuperäiseen hankesuunnitelmaan verrattuna 5,93 milj. euroa. Henkilöstöruokalan peruskorjaukseen varataan 0,3 milj. euroa.

Hankesuunnitelmaa tulee tarkistaa varikon laajennuksen automaattisen kulunvalvonnan aiheuttamalla lisäkustannuksella. Kun lisäksi huomioidaan alkuperäisen hankesuunnitelman laajuuden supistuminen, aiheutuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan 12,51 milj. euron (20,3 %) korotustarve. Indeksitarkistus nykykustannustasoon lisää hankkeen kustannuksia 4,08 milj. euroa. Esitetyillä muutoksilla ei ole vaikutuksia hankkeen aikatauluun.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelmaa edellisen kerran hyväksyttäessä hankkeen rahoitustarve oli yli kaksinkertaistunut taloussuunnitelmassa merkittyihin summiin nähden. Tästä syystä kaupunginhallitus päätti täytäntöönpanopäätöksessään 12.4.2010 kehottaa liikennelaitos-liikelaitosta selvittämään metrovarikon kehittämishankkeen jatkosuunnittelussa mahdollisuuksia alentaa hankkeen kustannuksia ja tehostamaan hankesuunnitteluprosessiaan investointihankkeiden taloussuunnitelmavaiheen kustannusarvioiden pitävyyden parantamiseksi. Kaupunginhallitus on lisäksi aiemmin metroasemien hankesuunnitelmia koskevissa täytäntöönpanopäätöksissään kehottanut liikennelaitos-liikelaitosta kehittämään koko suunnittelujärjestelmäänsä siten, että investointihankkeiden kustannusarviot pitävät paremmin paikkansa hankkeiden kaikissa vaiheissa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä on ollut epäjohdonmukaista, ettei metrovarikon laajennuksen hankesuunnitelmaan ole sisällytetty automaattisen kulunvalvontajärjestelmän lisäkustannuksia jo alun perin, koska Helsingin metron kulunvalvonnan uusimisen ja

metrojärjestelmän automatisoinnin hankesuunnitelmaan sisältyi kuitenkin olemassa olevan varikon alueen automatisoitu kulunvalvontajärjestelmä. Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä Liikennelaitos-liikelaitoksen tulee ryhtyä konkreettisiin toimenpiteisiin hankeohjauksen olennaiseksi parantamiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että metrovarikon hankesuunnitelman muutokset ja enimmäishinnan korotus tulisi hankkeen rakentamisvaihe huomioon ottaen hyväksyä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 28.06.2012 § 130

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamista siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Käsittely

28.06.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä täsmensi esityksensä perusteluosaa niin, että sivun ensimmäisestä kokonaisesta kappaleesta alkaen esityksen perusteluosa muutettiin kuulumaan neljän seuraavan kappaleen osalta seuraavasti:

- - -

Varikon laajennuksesta jätetään toteuttamatta säilytyshallin neljännen vaiheen kolmas lohko, joka oli varattu Östersundomin metron kalustoa varten, ja pääosin kuudes rakennusvaihe, joka sisälsi keskusrakennuksen laajennuksen.

Henkilöstöruokalan peruskorjaukseen varataan 300.000 euroa (alv 0).

Laajennuksen muutokset pienentävät kustannuksia alkuperäiseen hankesuunnitelmaan verrattuna 5,63 milj. euroa.

Hankesuunnitelmaa tulee tarkistaa varikon laajennuksen kulunvalvonnan ja automatisoinnin aiheuttamalla lisäkustannuksella. Kun lisäksi huomioidaan alkuperäisen hankesuunnitelman laajuuden supistuminen, aiheutuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan 12,51 milj. euron korotustarve.

- - -

Merkittiin, että esittelijä edellä olevan mukaisesti käsittelyosaan tehdyn muutoksen mukaisesti täsmensi päätösehdotuksen lopun kuulumaan seuraavasti:

…arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

27.06.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Lahdenranta

Lisätiedot

Rain Mutka, asiamies, puhelin: 310 35108
rain.mutka(a)hel.fi

§ 224
Viikinmäen korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Hankkeen laajuus on 3597 brm², josta päiväkodin osuus on 943 brm² ja koulun osuus 2655 brm². Rakennuksessa tulee toimimaan koulu, jossa on 180 oppilaspaikkaa (luokat 1 - 6 ja starttiluokka) ja päiväkoti, jossa on 4 ryhmää, tilapaikkoja 84.

Hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa. Hankkeen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2013 - 2014.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

Peruskoulun tarve

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä

Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 344:llä vuosina 2011 - 2019.

Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011 - 2019 on 816 - 1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941 - 1283 oppilaspaikkaa.

Lähikoulujen laskennallinen kapasiteetti on 1073 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunta on 18.3.2008 tarkistaessaan koulu- ja oppilaitosverkkoa 2009 - 2013 edellyttänyt, että myös muuttuva toimintakulttuuri otetaan huomioon: selvitetään iltapäivätoiminnan tarpeet koulurakennuksissa, otetaan huomioon kapasiteettilaskennassa positiivisen diskriminaation vaikutukset ja huolehditaan koulumatkojen turvallisuudesta. Opetuslautakunnan päätös edellyttää olemassa olevien koulujen kapasiteetin uudelleen tarkistusta ja uusien koulujen kohdalla mitoituksen tarkistusta. Viikinmäen Korttelitalo tulee toimimaan Pihlajiston ala-asteen koulun sivutoimipisteenä.

Päiväkodin tarve

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 - 2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuin ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä 2012. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkoti Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.

Yleistä hankkeesta

Rakennuspaikka sijaitsee Viikinmäen länsiosassa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), sen rakennusoikeus on 4200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku yhdestä kolmeen.

Hanke on erityisen vaativa tontin korkeuserojen takia. Alimman tason (eteläreuna, jossa puisto/ pallokenttä sijaitsee) ja ylimmän tason (ajo tontille , paikoitus) välillä on yhteensä noin 14 metrin korkeusero.

Rakennusaloille on asemakaavassa merkitty alimmat sallitut louhintatasot Viikinmäen vedenpuhdistamon vuoksi.

Korttelitalon tontille on laadittu 3.3.2011 päivätty asemakaavan muutosehdotus hankesuunnitelmaan liittyvien viitesuunnitelmien perusteella.

Asemakaavan muutoksessa tontin 36262/1 kokoa ehdotetaan suurennetavaksi sen koillis- ja eteläosassa. Tämä parantaa uuden korttelitalon ja siihen liittyvien piha-alueiden sijoittamismahdollisuuksia topografialtaan hyvin vaikealle tontille. Rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Rakennuksen sovittaminen tontin korkeuseroihin mahdollistaa normien mukaan mitoitetut piha-alueet ja niiden hyvän käytettävyyden. Samalla tämä kuitenkin johtaa sisätilojen jakamiseen puolen kerroksen tasoeroin, jolloin tilojen sujuva ja esteetön saavutettavuus edellyttää kahden hissin rakentamista, normaali kerrosten välisen hissin ja yhden tasonostimen.

Päiväkodin tilat ja pihat sijoittuvat tontin pohjoisosaan, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Koulun tilat sijoittuvat rakennuksen eteläpäätyyn pohja-, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Rakennuksen keskiosassa sijaitsevat juhlasali/ruokasali näyttämöineen, pääsisäänkäyntiaula ja kirjasto. Koulun kenttänä toimii puistosuunnitelman toteuttamisen yhteydessä rakennettava pallokenttä.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/brm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Rakennus on sosiaali- ja opetusvirastoille vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra	n. 18.99 euroa /htm²/kk
ylläpitovuokra	3.72 euroa /htm²/kk
yhteensä	22,71 euroa /htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 3058 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty 20 vuotta. Siten

kuukausivuokra koulun osalta on noin 51 256,47 euroa ja vuosivuokra noin 615 077,64 euroa.

Päiväkodin osalta kuukausivuokra on 18 190,71 ja vuosivuokra noin 218 288,52 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa hanke on vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena, jonka rakentamiskustannukset ovat 13 miljoonaa euroa.

Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi maaliskuussa 2013, jolloin rakennus valmistuisi heinäkuussa 2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että hanke vastaa osaltaan alueella syntynyttä päiväkoti- ja koulupalveluiden tarvetta ja hanke on otettu huomioon talousarviossa. Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että hanketta on pidettävä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon alueen väestönkehityksestä johtuvan päiväkoti- ja kouluikäisten lasten määrän. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 759

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus 15.6.2012

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Viikinmäen korttelitalon uudisrakennushankkeessa on kyseessä koulu- ja lasten päiväkotirakennus, johon on koulun osalle suunniteltu yhteensä 160 oppilaspaikkaa (luokat 1-6 ja starttiluokka) ja päiväkotiin 84 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 3 597 brm2, josta koulun osuus on 2 655 brm2 ja lasten päiväkodin 943 brm2.

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 339:llä vuosina 2011–2019. Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011–2019 on 816-1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941-1283 oppilaspaikkaa eli peruskouluikäisten määrä lisääntyy alueella yhteensä 342:lla.

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 -2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuin ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä

2011. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkoti Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/brm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa (RI=103,7 ja THI=153,6).

Kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut pääomavuokraksi 19,0 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,7 euroa /htm²/kk eli yhteensä 22,7 euroa /htm²/kk (alv 0%).

Kuukausivuokra 20 vuoden ajalle laskettuna koululle on 51 256 euroa ja vuosivuokra 615 077 euroa. Päiväkodin kuukausivuokra on 18 191 euroa ja vuosivuokra 218 289 euroa.

Vuoden 2012 talousarviossa hankkeen kokonaiskustannusarvioksi on merkitty 13,0 milj. euroa. Vuodelle 2012 hankkeelle on varattu 2,51 milj. euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on hankkeelle merkitty 10 milj. euroa.

Hankesuunnitelman mukaan rakentaminen on myöhentynyt vuoden 2012 talousarvion laadinnan jälkeen siten, että se alkaisi maalis-kuussa 2013 ja valmistuisi heinäkuussa 2014. Kiinteistölautakunnan 19.4.2012 hyväksymässä talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa hankkeen kustannuksiksi on merkitty hankesuunnitelman mukaisesti 12,71 milj. euroa. Investointiohjelman mukaan hankkeen toteutukseen on ennen vuotta 2012 käytetty 0,19 milj. euroa. Vuoden 2012 rahoitustarpeeksi on arvioitu 0,43 milj. euroa. Vuoden 2013 talousarvioon on ehdotettu 4,36 milj. euroa. Vuodelle 2014 on suunniteltu tarvittavan 7,73 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä hankesuunnitelma tulisi hyväksyä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 590

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 S4, Harjannetie 3

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

- päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta ja opetuslautakunta antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

§ 225
Vesalan yläasteen koulun peruskorjauksen hankesuunnitelma

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet sekä sisäilman laatu. Opetus- ja työtiloissa on pääosin alkuperäinen poistoilmanvaihto ja tilat tuntuvat vetoisilta. Lisäksi rakennuksen sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät, alapohjan maanvarainen laatta osittain, kattotuolit ja vesikatto, sekä ikkunat ja osa ovista on todettu huonokuntoisiksi. Rakennuksen ulkovaipassa ja ulkovaipan sisäkuoressa on merkittäviä tiiveysongelmia.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus vaatimaton.

Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko koulurakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Keittiö uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Pihan kallistuksia ja pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistus ja osa leikkivälineistä uusitaan sekä kameravalvontaa lisätään. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Toisen kerroksen erilliset luokkasiivet yhdistetään käytävällä paloturvallisuuden ja esteettömyyden vuoksi, ja erillisessä rakennuksessa sijaitsevat teknisen käsityön tilat liitetään päärakennukseen sisäyhteydellä.

Hankkeessa parannetaan opettajien, hallinnon ja oppilashuollon tilojen toimivuutta, aineopetustilojen varustelua parannetaan ja yhteis-WC-tiloja korvataan yksittäis-WC:illä.

Energiansäästö

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan rakennuksen rajoitukset huomioiden. Rakennuksen energiataloutta parannetaan lisäämällä ulkovaipan tiiveyttä, uusimalla ikkunat ja yläpohjan lämmöneristys. LVISA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan matalaenergiahankkeena.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 520 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 723 euroa/brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Vesalan yläasteen nykyinen vuokra on 11,72 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 63 400 euroa kuukaudessa ja 761 000 euroa vuodessa.

Tuleva vuokra-arvio on 19,00 euroa/htm²/kk, mikä vastaa noin 105 000 euroa kuukaudessa ja 1,26 miljoonaa euroa vuodessa (pääomavuokra 16,13 e ja ylläpito 2,87e). Muutos aiheuttaa noin 41 500 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötilakustannukset ovat noin 1 300 000 euroa (alv. 0 %). Rakennushankkeen ajan tilakeskus perii opetusvirastolta samansuuruista vuokraa, kuin peruskorjauksen kohteena olevista tiloista maksetaan, eli 63 400 euroa kuukaudessa. Vuokratason ylittävä kustannus on noin 730 000 euroa, joka peritään hankkeen valmistuttua noin 7 000 euron kuukausittaisena lisävuokrana kymmenen vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 6/2013 ja työ valmistuu 12/2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta, ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja kiinteistölautakunnan esityslistateksti liitteenä 2.

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti ja toteaa, että hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Opetuslautakunta puoltaa ehdotettua hankesuunnitelmaa, mutta esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan. Viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tulee lautakunnan mukaan tarkastella Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lautakunta esittää myös, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Kaupunginhallituksen kannanotto

Kaupunginhallitus toteaa kiinteistölautakunnan esitykseen ja talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon viitaten, että väistötilakustannuksia ei rakennustöiden aikana peritä, vaan vasta hankkeen valmistuttua kuukausittain kymmenen vuoden ajan. Koulun pienestä liikuntasalista ei ole nähty aiheelliseksi luopua, vaan sitä käytetään hankkeen aikana väistötilana. Koulun suurempi sali toimii myös juhlasalina.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 805

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 25.6.2012

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että perusparannuksen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on 12,5 milj. euroa. Hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Vesalan yläaste säilyy kouluverkkoselvityksessä tehdyin päätöksin opetuskäytössä. Hankkeen lähtökohtia ovat sisäilman laatutaso sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet, jotka liittyvät ennen kaikkea kiinteistön korkeaan ikään. Rakennus korjataan perusparannuksen yhteydessä esteettömäksi.

Opetusviraston tiloista maksama nykyinen vuokra on 11,72 €/htm²/kk eli 63 404,40 €/ kk ja 760 852,80 €/v. Tuleva vuokra on 19,00 €/htm²/kk eli 104 823,00 €/kk ja 1 257 876,00 €/v (pääomavuokra 16,13 euroa ja ylläpito 2,87 euroa). Väistötilakustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennushankkeen ajan on koulutiloista maksettava vuokra on 63 404,40 €/kk. Vuokratason ylittävä kustannus n. 730 000euroa peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan, ollen 7 049 euroa/kk. Arvioidut muutto-, ylimääräiset ruokailu- ja siivouskustannukset ovat 120 000 euroa, irtokalusteet ja varusteet 500 000 euroa, sekä turvajärjestelmät 20 000 euroa.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.10.2011 § 467

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin

§ 226
Luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
2	Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
3	Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
4	Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 miljoonaa euroa alitettiin 50,4 miljoonalla eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 miljoonalla eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 miljoonaa euroa.

Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 miljoonaa euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita

määrärahoja 7,9 miljoonaa euroa. Yhteensä kiinteistöjen hankintaan käytettiin näin 66,4 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto edellytti myyntitilastojen yhteydessä saavansa tietoja myös maan hintakehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja rakennusoikeusneliömetrin keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.

Esittelijä

Kaupunginvaltuuston ponsi edellyttää luetteloa kiinteistökaupoista

Kaupunginvaltuuston 26.5.1993 hyväksymän toivomusponnen mukaisesti tulee valtuustolle esittää luettelo edellisen vuoden kiinteistökaupoista.

Liitteenä 1 olevista taulukoista ilmenee kiinteistöjen ostojen, myyntien ja vaihtojen kohteet, ostajat ja myyjät, kauppahinnat, pinta-alat, rakennusoikeudet, yksikköhinnat, käyttötarkoitukset sekä osoitteet.

Liitteenä 2 olevista kuvioista ilmenevät kiinteistöjen ostojen ja myyntien euromäärät vuosina 2007 - 2011. Maanhankinnan kuluiksi on kuviossa esitetty myös esirakentamisen kustannukset. Kuvioissa on erikseen näytetty Kamppi - Töölönlahti -rahastoon siirretyt tulot. Kuviossa on käytetty kaupungin tilinpäätöksen mukaisia arvoja, jotka ovat suurempia kuin vain kiinteistöjen myyntien ja ostojen aiheuttamat kassatapahtumat, koska tilinpäätösluvut sisältävät lisäksi vaihdot sekä maankäyttösopimuksiin sisältyvät maa-aluejärjestelyt bruttomääräisinä kirjattuina.

Valtuusto halusi myös tietoja maan hinnan kehityksestä

Kun valtuusto merkitsi kiinteistökaupat tiedoksi 18.3.1998, hyväksyttiin samalla toivomusponsi, jossa valtuusto kehotti liittämään vuosittain tehtävään selvitykseen edellisen vuoden kiinteistökaupoista yhteenvedon maan hintatasosta ja sen muutoksista Helsingissä.

Liitteenä 3 olevasta käyrästä ilmenee pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan keskiarvon kehitys Helsingissä vuosina 1980 - 2011.

Liitteenä 4 olevasta kuviosta taas näkyy pientalotonttien rakennusoikeuden keskimääräiset hinnat kaupunginosittain vuosina 2010 ja 2011.

Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2011 talousarvioon oli kiinteistöjen myyntituloksi merkitty 85 miljoonaa euroa. Myyntituloja saatiin kassaan 23 662 120 euroa. Vaihdoissa saadut välirahat 3 060 630 euroa sisältyvät kassatuloihin.

Kaupungin kirjanpidossa kiinteistöjen myynnin tuloiksi kirjattiin yhteensä 34 610 486 euroa. Tuloihin lasketaan suorien myyntien lisäksi muiden maanluovutustapojen osalta kirjanpitolain mukaisesti tehdyt arvokirjaukset, jotka sisältyvät liitteenä 1 oleviin taulukoihin.

Suurimmat kaupat olivat Asunto Oy Koivusaari-Pohjoiselle aluevaihdossa luovutettu asuinkerrostalotontti Lauttasaaresta, noin 4 miljoonaa euroa, sekä Sponda Kiinteistöt Oy:lle luovutetut toimitilatonttien osat Pasilasta, noin 4 miljoonaa euroa.

Valtuuston periaatepäätös myyntitulotavoitteen ylityksissä

Talousarvion tavoitteen ylittävää kiinteistöjen myyntituloa voidaan valtuuston 27.8.1997 tekemän periaatepäätöksen mukaan käyttää kiinteistöjen hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, vaikka varsinaista rahastoa ei katsottu tähän tarkoitukseen voitavan perustaa. Tavoitteen ylittävät myyntitulot on käytetty tai tullaan käyttämään näihin tarkoituksiin.

Kiinteistöjä hankittiin ostoin, vaihdoin sekä esirakentamisella ja puhdistamisella

Liitteessä 1 olevissa taulukoissa kiinteistöjen ostoja kirjattiin kirjanpitoon yhteensä 58 490 446,20 euroa. Tästä maa-alueiden ostojen osuus on 31 639 704,50 euroa ja rakennusten ostojen 26 850 741,70 euroa.

Liitteen 1 taulukoissa esitetään ostojen ja myyntien lisäksi myös tehdyt aluevaihdot. Niiden arvot on edellä luettu ostoihin ja myynteihin.

Aluevaihdoissa ja -järjestelyissä kaupungin saamien alueiden arvo on yhteensä 17 150 262 euroa.

Maanhankintamenoihin voidaan lisäksi laskea tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen, esirakentamisen ja maaperän kunnostamisen kustannukset, joihin käytettiin viime vuonna tonttiosaston määrärahoja yhteensä 7,9 miljoonaa euroa.

Yhteensä vuonna 2011 käytettiin maanhankintaan ja maaperän parantamiseen yhteensä 39,6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
2	Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
3	Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
4	Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 803

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 353

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi luettelon vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä lähettää luettelon liitteineen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 milj. euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen

myyntitulotavoite 85 milj. euroa alitettiin 50,4 milj. eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 milj. eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 milj. euroa.

Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 milj. euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 milj. euroa. Kiinteistöjen hankintaan käytettiin siis yhteensä 66,4 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt saavansa tässä yhteydessä myös tietoja maan hinnan kehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja kerrosneliön keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Kalevi Harju, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36417
kalevi.harju(a)hel.fi

§ 227
Kiinteistöjen ostaminen Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta Senaatti-kiinteistöiltä

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
3 Kartat Malminkartano
4 Kartat Kuninkaantammi

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

Ehdotuksen tausta ja pääsisältö

Valtioneuvosto päätti 3.5.2012 hyväksyä asuntopoliittisen toimenpideohjelman 2012 - 2015. Siinä esitetään muun ohella asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien, maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Valtion Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tämän mukaisesti neuvoteltu sen Helsingissä sijaitsevien asuntotuotantoon soveltuvien maiden hankkimisesta kaupungille. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen nyt hyväksyttäväksi ehdotettavista kiinteistökaupoista.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluin, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Kaupan kohteet

Malminkartano

Maatalouden tutkimuskeskuksen käytössä ollut tontti 33254/1 sijaitsee Malminkartanon keskivaiheilla, Luutnantinpolun ja rautatien välissä. Pääosin rakentamattomalla noin 21 000 m²:n suuruisella tontilla

sijaitsee entinen, vuonna 1952 rakennettu toimitalo sekä vähäarvoinen varasto. Tyhjillään oleva toimitalo on tyydyttävässä kunnossa.

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOH), jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Kiinteistö kuuluu laadittavana olevaan asemakaavan muutosalueeseen nro 12104. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.2.2012 päättänyt lähettää muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa kiinteistölle ehdotetaan 22 100 k-m² asuinrakennusoikeutta (AK), josta 2 130 k-m² kohdistuu suojeltavaksi esitettyyn maatalouden tutkimuslaitoksen entiseen toimitaloon. Sen jykevä runkorakenne vaikeuttaa suojeluesityksen ohella talon muuttamista asuinkäyttöön siten, että rakennuksen taloudellinen arvo jää vähäiseksi.

Asemakaavan muutoksen ennakoidaan vahvistuvan vuoden loppuun mennessä.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 3.

Kuninkaantammi

Kuninkaantammen pohjoisosassa sijaitseva tontti 33317/3 on rakentamaton. Tontin 33316/6 määräalalla sijaitsee vähäarvoisia varastorakennuksia; muutoin määräalat ovat rakennettua piha-aluetta tai metsää. Tontin ja määräalojen yhteispinta-ala on vajaat 70 000 m².

Tontti ja määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T). Niiden rakennustehokkuus on 0,5 ja kokonaisrakennusoikeus noin 35 000 k-m². Kiinteistöt kuuluvat laadittavina olevaan Kuninkaantammen Keskustan ja Etelärinteen kaava-alueisiin. Kaupan kohteena oleville alueille on asemakaavaluonnoksessa esitetty noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jääville alueille on osoitettu noin 7 800 k-m² asuin- ja noin 5 100 k-m² toimitilarakennusoikeutta. Senaatti-kiinteistöille jäävät alueet tarvitaan niiden pääkäyttäjien, Eviran ja Syken nykytoiminnan turvaamiseksi. Osa näistä alueista tulee myöhemmin asuntotuotantoon.

Asemakaavojen muutosten ennakoidaan vahvistuvan runsaan vuoden kuluessa.

Kartat kohteesta ovat liitteenä 4.

Hinnoittelu ja kaupan ehdot

Senaatti-kiinteistöjen kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy kauppakirjaluonnosten mukaiseen neuvottelutulokseen kiinteistöjen ostamisesta kaupungille.

Rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa asemakaavaehdotuksen/luonnosten mukaiselle rakennusoikeudelle laskettuna 400 euroa/k-m². Koska kaavamuutokset selvästi nostavat alueiden arvoa, kauppahinnasta on vähennetty kaupungille suoritettava maankäyttökorvaus. Kuninkaantammen osalta on vähennyksenä otettu huomioon maankäyttökorvaus myös Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden osalta. Niistä ei siten erikseen myöhemmin peritä maankäyttökorvauksia, mikäli niille vahvistetaan kaupantekohetkellä käytettävissä olevia asemakaavaluonnoksia vastaavat asemakaavamuutokset. Senaatti-kiinteistöille nyt jäävät kaavaluonnosten mukaiset katualueet siirtyvät korvauksetta kaupungille, kun niiden tarve valtion nykyiseen toimintaan päättyy.

Neuvottelutuloksen mukaan kaupunki sitoutuu luovuttamaan asuntotontit hintasäänneltyyn eli kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Lisäksi Kuninkaantammen osalta on sovittu, että mikäli sosiaalisesti kestävä asuntorakenne edellyttää asuntojen hallintamuotojen sekoittamista kaupan kohteen alueella, muu kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus toteutetaan samansuuruisena hintasäänneltynä asuntotuotantona toisaalla kaupungin Kuninkaantammessa omistamilla mailla.

Kuninkaantammen osalta Senaatti-kiinteistöille jää toistaiseksi hallinta-oikeus muutamaan pienehköön Eviran ja Syken käytössä olevaan alueeseen, kunnes kaupunki tarvitsee ne rakentamista varten. Kauppakirjassa on sovittu myös Eviran ja Syken nykytoimintaa turvaavista muutosjärjestelyistä tilanteissa, joissa kaavan toteuttaminen alkaa ennen kuin nykytoiminta päättyy taikka muuttuu kaavamuutoksen mukaiseksi.

Neuvottelutuloksen mukaan Malminkartanosta ostettavan alueen kauppahinta on 6 800 000 euroa ja Kuninkaantammen kauppahinta on 10 500 000 euroa. Kauppahinnan pohjalta lasketun kaavaillun rakennusoikeuden yksikköhinnaksi saadaan Malminkartanon osalta noin 300 euroa/k-m² ja Kuninkaantammen osalta noin 290 euroa/k-m². Kauppa- ja yksikköhintoja alentaa kauppahinnassa huomioon otettu maankäyttösopimuskorvaus. Hintoja voidaan kiinteistöjen kaavailtu rakennusoikeus, sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Muilta osin kauppojen ehdot ovat tavanmukaisesti sovellettuja.

Senaatti-kiinteistöjen kanssa neuvotellut kauppakirjaluonnokset ovat liitteinä 1 ja 2. Kaupat edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja eduskunnan hyväksynnät.

Määrärahatarve

Vuoden 2012 talousarviossa on varauduttu kiinteistöjen ostoihin 11,5 miljoonan euron määrärahalla, josta kaupunginhallituksen käytettävissä on 7,5 miljoonaa euroa ja kiinteistölautakunnan käytettävissä 4,0 miljoonaa euroa. Talousarviota laadittaessa ei nyt esitettävä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävä kauppa ollut tiedossa, vaan määräraha perustui ennakoituun tarpeeseen ilman tätä kauppaa. Edelleen tulisi voida varautua vuoden aikana ennakoituihin, kaupungin edun kannalta merkittäviin kauppoihin. Tämän vuoksi nyt esitetylle kaupalle tulisi myöntää lisämääräraha.

Esittelijän kannanotto

Kaupat lisäävät kaupungin asuntotonttivarantoa ja parantavat mahdollisuuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen. Kauppa on siten kaupungin asumisen ja kaupunkirakenteen strategian mukainen.

Ehdotetut kaupat ovat kaupungin asuntotuotannon kannalta merkittäviä, kun ne koskevat lähes 60 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Ostettavaksi ehdotetut alueet sijaitsevat edullisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen tuntumassa (Malminkartano) tai juuri kehitettävänä olevalla projektialueella (Kuninkaantammi), ja mahdollistavat monipuolisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon alueilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
3 Kartat Malminkartano
4 Kartat Kuninkaantammi

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 804

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 404

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluin, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 228
Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012

Pöydälle 29.08.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Puheenjohtaja esitti hyväksyttäväksi seuraavan käsittelyjärjestyksen:

Asiassa käydään ensin keskustelu. Mahdolliset muutosehdotukset ja toivomusponsiehdotukset on tehtävä ja niitä on kannatettava keskustelun aikana. Kun keskustelu on julistettu päättyneeksi, pannaan asia pöydälle kaupunginvaltuuston seuraavaan kokoukseen äänestysten toimittamista varten.

Käsittelyjärjestys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja ilmoitti, että asian käsittelyä jatketaan käsittelyjärjestyksen mukaisesti 12.9.2012.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Liitteet

1	Ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012
2	Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
3	Lausuntoyhteenveto ja -vastine
4	Rakennuslautakunnan lausunto
5	Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
6	Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
7	Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
8	Vanhusneuvoston lausunto
9	Vammaisneuvoston lausunto
10	Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta

11	Oulunkylä-Seuran lausunto
12	Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
13	Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
14	HOASin lausunto
15	Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
16	Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
19	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla voidaan tarvittaessa tehdä maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinluovutus

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan. Ohjelmakauden aikana siirrytään neljän vuoden varauskantaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 325 000 k-m².

Tontinluovutuksen tapoja monipuolistetaan ja tehostetaan kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja vetovoimainen keskusta sekä elinvoimaiset aluekeskukset. Kaava mahdollistaa asuntorakentamisen niin, että liikkuminen tukeutuu tehokkaasti nykyiseen ja tulevaisuuden joukkoliikenneverkkoon.

Kaupungin keskeisistä sisäänajoväylistä on tekeillä selvitys, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia täydennysrakennuskohteita. Keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto- ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä.

Helsingin tavoitteena on aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laadinta seudun vetovoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi.

Helsinki sitoutuu vahvasti maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin. Helsinki tukee MAL-aiesopimuksen tavoitetta käynnistää hanke, missä yhteistyössä sopijapuolten kesken selvitetään kohtuuhintaisen asuntorakentamisen kilpailun tehostamista mm. kuntien tilaaja- ja hankintatointa kehittämällä.

Tavoite 4 Kaavavaranto

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Toteutumaa seurataan viiden vuoden liukuvana ja takautuvana vuosikeskiarvona.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä jatketaan ja edistetään asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kumppanuuskaavoitusta edistetään ja lisätään hyödyntäen kertynyttä kokemusta aiemmista kumppanuuskaavoitushankkeista.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain vähintään 5 000 asuntoa.

Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle 3 600 asuntoa
- valtion omistamalle ja luovuttamalle maalle 400 asuntoa
- yksityiselle maalle 1 000 asuntoa

Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA vuokra-asuntoja, joista vähintään 750 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja 250 erityisryhmille
- 40 prosenttia Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa sekä 300 nuoriso- ja opiskelija-asuntoa
- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa, tavoitteena vähintään 1300 omistusasunnon ja vähintään 700 vuokra-asunnon toteuttaminen

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla. Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

Hitas-järjestelmälle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan ohjelmakaudella.

Hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen Helsingissä. Tähän päästään varmistamalla kaava- ja tonttivarannon riittävyys. Kaavoituksen keinoin parannetaan kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuuksia. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittävällä vuokra-asuntojen tuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Kaupunki vahvistaa vaikuttamistaan ja vuoropuhelua valtion suuntaan siinä, että rakentamisen kustannuksiin nostavasti vaikuttaviin tekijöihin etsitään nykyistä parempia ja toimivampia ratkaisuja kohtuuhintaisen rakentamisen turvaamiseksi.

Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia). Vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. Asuntotuotantotoimiston toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottokykyä kehittämällä.

Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50 - 60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40 - 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30 - 40 prosenttia valmistuneista asunnoista). Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Uudisrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota jalankulkuun ja ympäristön kaupunkimaisuuteen.

Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Lähipalvelut turvataan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille sekä varmistettava niille riittävä asukaspohja. Erityisesti tulee varmistaa joukkoliikennepalvelun samanaikaisuus alueiden rakentumisen kanssa. Pyöräpaikkanormin käyttöä jatketaan ja varmistetaan riittävät lastenvaunupaikat taloihin.

Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä. Kannustimena käytetään esimerkiksi lisärakennusoikeutta. Etsitään malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voivat hyötyä täydennysrakentamisesta.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota kaupungin omin toimin sekä vaikutetaan valtioon meluesteiden toteuttamiseksi.

Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa.

Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tavoitellaan esteetöntä rakentamista. Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista ja lisäkerrosrakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista. Edistetään sekatalojen rakentamista.

Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on myös asukastyytyväisyyden pysyminen korkeana. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa kehitetään ja toteutetaan tarvittavat lisäselvitykset.

Turvataan kaupungin omistaman asuntokannan kohtuuhintaisuus. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa parannetaan keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista, puurakentamista sekä uusiutuvien ja

ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

Selvitetään mahdollisuus tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa.

Kaupungin toimintatapoja ja prosesseja parannetaan rakentamisen nopeuttamiseksi.

Selvitetään rakennusmarkkinoiden toimivuutta, erityisesti asuntopuolella, suhteessa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen.

Tavoite 15 Energiatehokkuus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimukset täyttyvät selkeästi. Pyritään kohti nollaenergiarakentamista. Turvataan kaavoituksella energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytykset. Lisätään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuntorakentamisessa.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

Kaupunki edistää osaltaan uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästötavoitteita.

Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomia ja vähäautoisia asuntokohteita kaavoitetaan ja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Tehdään vuoden 2013 loppuun mennessä kokonaisvaltainen selvitys ja konkreettiset mallit siitä, miten kustannuksia voidaan kohdentaa paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ratkaisuja sovelletaan erikseen valittavissa kohteissa ohjelmakauden aikana.

Selvitetään keinot, miten maanalaista ja muuta keskitettyä pysäköintiä lisätään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevilla asuinalueilla. Lisätään yhteiskäyttöä työpaikkapysäköinnin kanssa.

Täydennysrakennuskohteissa pysäköintipaikkojen lukumäärää ei automaattisesti nosteta koko kohteen osalta vaan tarkastelu tehdään tapauskohtaisesti.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksen muutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 250 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Vanhusten asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi palvelukeskusten ja vanhustenkeskusten lähelle, jolloin myös kotihoito ja kuljetuspalvelut toimivat paremmin. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset nykyistä paremmin.

Esittelijä

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmalla luodaan suuntaviivat kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelmassa asetetaan tavoitteet kaavoitukselle, asuntotonttien luovutukselle,

kaupungin omalle asuntotuotannolle sekä kaupungin asunto-omaisuuden käytölle ja hoidolle. Lisäksi ohjelmaan sisältyy laadullisia, mm. asuntorakentamisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita.

Ehdotus Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012 on asian liitteenä 1. Ohjelma sisältää päätösehdotukseen nostetut ohjelmakauden päämäärät ja tavoitteet sekä niiden perustelut. Ohjelma on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla yhteistyössä keskeisten hallintokuntien edustajista muodostetun MA-ohjelmasihteeristön kanssa.

Edellinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008 - 2017 (MA-ohjelma) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008. Ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain ja seurannasta on raportoitu kaupunginvaltuustolle. Seurantaraportin 2012 asemesta asian liitteeksi on laadittu kulunutta ohjelmakautta 2008 - 2011 tarkasteleva arviointiraportti.

Kevätkaudella 2011 seurantaraportin valtuustokäsittely toimi samalla uuden MA-ohjelman lähetekeskusteluna. Luonnos maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 valmistui syyskaudella 2011. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot laajalta joukolta lautakuntia, neuvottelukuntia ja ulkopuolisia asiantuntija- ja toimijatahoja. Lautakuntien lausunnot sisältyvät asian päätöshistoriaan ja ulkopuolisten lausunnot ovat asian liitteinä. Asian liitteenä on myös lausunnoista laadittu yhteenveto.

MA-ohjelman 2008-2017 arviointi

Asuntotuotanto

Ohjelmakaudella alkoi 14 574 asunnon tuotanto ja valmistui kaikkiaan 11 642 asuntoa. Aloituksista laskettu keskimääräinen vuosituotanto on siten 3 643 asuntoa ja valmistuneista laskettu 2 911 asuntoa vuodessa, vastaten 73 % ja 58 % asetetusta 5 000 asunnon tavoitteesta. Ohjelmakauden alkuvuodet olivat hiljaisia kansainvälistä rahoituskriisiä seuranneen taantuman vuoksi, mutta vuosien 2010 ja 2011 virkistynyt asuntotuotanto korjasi tilannetta.

Keskimääräisestä vuosituotannosta tarkasteltu hallintamuotojakauma osoittaa, että valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen tuotanto asettui lähelle 20 % tavoitetta (alkaneet 914 asuntoa eli 25 % kaikista alkaneista ja valmistuneet 625 asuntoa eli 21 % kaikista valmistuneista). Valmistuneiden asuntojen osalta absoluuttinen lukumäärä jäi kuitenkin kauas 1 000 ARA-vuokra-asunnon vähimmäistavoitteesta. Mainittakoon lisäksi, että koko ohjelmakauden ajan ARA-vuokra-asuntojen tuotanto painottui selkeästi erityisryhmien

asuntoihin ja opiskelija- ja nuorisoasuntoja valmistui yli niille asetetun tavoitteen. Tavallista ARA-vuokratuotantoa on pääsääntöisesti rakennuttanut vain kaupungin asuntotuotantotoimisto.

Välimuodon eli asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen yhteenlaskettu osuus jäi puoleen niille asetetusta 40 % tavoitteesta ollen 18 % aloituksista ja 17 % valmistuneista asunnoista.

Sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen tuotanto puolestaan ylitti sille asetetun 40 % osuuden sekä aloituksissa (57 %) että valmistuneissa asunnoissa (62 %). Tämä selittyy valtion elvytystoimena myöntämän 10 vuoden korkotukilainan avulla rahoitettujen vuokra-asuntojen runsaalla tuotannolla. Valtion tuesta huolimatta näiden vuokra-asuntojen asukasvalintaan tai vuokratasoon ei kohdistu sääntelyä.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta kuluneen ohjelmakauden tavoite oli mahdollistaa 1 250 asunnon rakentaminen vuosittain. Tarkoitus on ollut, että vuoteen 2017 päästäessä kaupungin oma tuotanto olisi 1 500 asuntoa vuodessa.

Kaupungin omana tuotantona kuluneella ohjelmakaudella käynnistyi yhteensä 2 462 asunnon rakentaminen, mikä vastaa keskimäärin 615 asunnon aloitusta vuodessa (49 % tavoitteesta). ARA-vuokra-asuntojen osuus on noin 50 %. Toteutuneen tuotannon vähäisyyttä selittää ARA-kelpoisten tonttien niukkuus, asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien rakentamiskelpoisuuden viivästyminen sekä omalta osaltaan urakkakilpailuissa saatujen tarjousten liian korkea hintataso, jonka vuoksi urakoita on jouduttu kilpailuttamaan kahteen kertaan.

Ohjelmakauden aikana asuntotuotantotoimiston keskeisiä kehittämisteemoja olivat lisäkerrosrakentaminen, kaupungin kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen, rakentamisen energiatehokkuuden kehittäminen, julkisivuarkkitehtuurin kehittämishankkeet, uudet asuntokonseptit sekä rakennusalan harmaan talouden torjuntaan liittyvät kehittämistoimet.

Asuntorakentaminen keskittyi voimakkaimmin Arabianrannan, Hermannin, Viikin ja Vuosaaren alueille. Kaupunkirakennetta täydentävää asuntorakentamista toteutettiin Alppikylään, Ormuspeltoon, Myllypuroon, Pasilan konepajan alueelle, Ilmalaan, Lauttasaareen, Konalaan ja Pitäjänmäkeen. Uusina alueina ohjelmakaudella avattiin Kalasatama ja Jätkäsaari.

Kumppanuusmenettelyjen kehittäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin kumppanuusmenettelyjen kehittäminen kaavoituksen ja tontinluovutuksen rajapintaan. Erityyppisten

kumppanuusjärjestelyjen avulla pyritään aiempaa paremmin hyödyntämään yksityisen osapuolen asiantuntemus ja tuotekehityksen resurssit.

Ohjelmakauden alussa kehittämisen kohdealueiksi valittiin Kruunuvuoren ja Kuninkaantammen projektialueet. Kruunuvuorenrannassa lähtökohtana on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä asemakaavaluonnos, jonka pohjalta kiinteistövirasto järjesti tontinvarauskilpailun laatukilpailuna. Kuninkaantammen projektialueella järjestettiin vastaavan tyyppinen laatukilpailu Honkasuon Haapaperhosen alueella vuonna 2010. Kumppanuuskaavoitukseen on pilottikohteeksi lisäksi valikoitumassa Kuninkaantammen Palettilammen ympäristö, jonka asemakaavoitus käynnistyy vuonna 2012.

Tontinluovutuksen tapoja on kehitetty mm. kokeilemalla suunnittelumenettelyä, jossa hankkeen toteuttaja tilaa viitesuunnitelman usealta eri suunnittelijalta ja hankkeen suunnittelutehtävä annetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman tekijälle. Lisäksi uusina varausmuotoina on otettu käyttöön kehittämisvaraus asumisratkaisujen kehittämiseksi ja aluevaraus aluekehittämiseen ja kaavatalouden hallintaan.

Kaavatalouden hallinnan parantamiseksi on lisäksi perustettu työryhmä, jonka loppuraportti ehdotuksineen valmistuu keväällä 2012.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Ohjelmakaudella käynnistettiin ns. täydennysrakentamiskampanja, jonka tarkoitus oli etsiä keinoja tunnistaa ja hyödyntää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja edistää myös yksityisten asunto-osakeyhtiöiden omaehtoisia lisä- ja täydennysrakentamishankkeita.

Osana kampanjaa selvitettiin kaupungin oman asuinkiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Selvityksen perusteella näiden asuinkiinteistöyhtiöiden alueella olisi laskennallisesti mahdollisuudet toteuttaa jopa 2 000 uuden asunnon rakentaminen.

Teoreettisia täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu rakennusmaavarantoaineiston avulla. Kaupunkisuunnitteluvirasto on lisäksi laatinut alueellisia täydennysrakentamisselvityksiä useille alueille. Konalassa ja Mellunkylässä on selvitysten lisäksi laadittu nykyisten tonttien lisärakentamisesta viitesuunnitelmia siten, että niiden pohjalta taloyhtiöt voivat tehdä päätökset lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Täydennysrakentamiskampanjaa toteuttamaan perustettiin täydennysrakentamistyöryhmä. Työryhmä selvitti täydennysrakentamisen prosessiin liittyviä ongelmakohtia ja etsi niihin ratkaisuja. Työryhmän puitteissa luotiin yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa täydennysrakentamisen verkkosivusto, joka tarjoaa tietoa ja apua taloyhtiöille erityisesti kerros- ja rivitalotonttien lisärakentamisesta.

Täydennysrakentamistyöryhmän työskentelyn päätyttyä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle perustettiin täydennysrakentamisprojekti vuonna 2011. Projektin ajankohtaisiin töihin kuuluu mm. kaupungin omien kiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisen koordinointi sekä edellä mainitun verkkosivuston täydentäminen.

Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

Asumisen vaihtoehtojen kehittäminen

Kuluneella ohjelmakaudella käynnistettiin määrätietoinen asumisen vaihtoehtojen kehittäminen. Kerrostaloasumisen kehittämiseksi käynnistettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vuonna 2009. Ohjelman tavoitteena on monipuolistaa kerrostaloasuntotarjontaa, lisätä kerrostaloasumisen kiinnostavuutta sekä tukea kerrostalorakentamisen kohtuuhintaisuutta ja energiatehokkuutta. Ohjelmaan oli vuoden 2012 alkuun mennessä hyväksytty 12 hanketta, joista esimerkkinä Jätkäsaareen ja Kalasatamaan erilaisille kohderyhmille suunnatut autottoman asumisen konseptit sekä ryhmärakennuttamisen hankkeet.

Omatoimisia ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen hankkeita edistettiin mm. asettamalla ne etusijalle tonttien luovutuksessa soveltuvissa paikoissa. Ohjelmakaudella 2008 - 2011 Helsinkiin valmistui useita omatoimisen rakennuttamisen kohteita: omakoti- ja paritaloja, rivitalokohteita sekä yksi seniorikerrostalo.

Kaupunkimaisen pientaloasumisen kehittämisessä avainasemassa oli Helsinki-pientalokonseptin ja ns. townhouse-konseptin kehittäminen. Vuonna 2009 luovutettiin ensimmäiset omakotitontit, joilla edellytettiin käytettävän Helsinki-pientalomallistoa. Townhouse-konseptin osalta on laadittu laaja raportti rakentamistyypin määrittämiseksi ja mahdollisuuksien kartoittamiseksi sekä toteutettu arkkitehtuurikilpailu Jätkäsaaressa ja Kruunuvuorenrannassa.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittu selvitys Townhouse-rakentaminen Helsingissä on asian oheismateriaalina.

Energiatehokkuuden parantaminen

Ohjelmakaudella perustettiin asumisen energiatehokkuustyöryhmä, jonka tehtävä oli laatia ehdotus kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelmaksi.

Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti on asian oheismateriaalina.

Kiinteistölautakunta on ohjelmakaudella ottanut tontinvarauksissaan käyttöön ehdon, jonka perusteella Kaupunki luovuttaa asuntotontteja vain A-energialuokan hankkeille. Energiatehokkuus on ollut yhtenä kriteerinä myös useissa tontinluovutuskilpailuissa.

Vuonna 2011 myönnetyistä asuintalojen rakennusluvista 62 % myönnettiin A-tehokkuusluokan kohteille. Vuoden 2012 rakennusvalvontataksoja vahvistettaessa taksaan lisättiin lupamaksujen alennukset erittäin energiatehokkaille uudishankkeille. Rakennusvalvontavirastoon on lisäksi palkattu energia-arkkitehti, jonka tehtäviin kuuluu mm. rakennuslupaa hakevien neuvonta energiatehokkuusasioissa.

Asuntotuotantotoimisto on laatinut energiatehokkuustavoitteet omille uudis- ja korjausrakentamishankkeilleen. Ohjelmakaudella valmisti ensimmäinen asuntotuotantotoimiston rakennuttama matalaenergiatalo. Vuonna 2011 asuntotuotantotoimiston uudiskohteista 68 % saavutti lupavaiheessa A-energiatehokkuusluokan.

Energiatehokkuuden parantaminen on nostettu kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden yhtiökokousohjeeseen, jossa yhtiöiltä edellytetään sitoutumista kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteisiin, MA-ohjelman tavoitteisiin sekä yhtenäistä ja vertailukelpoista energian kulutuksen seurantaa. Heka ja sen alueyhtiöt selvittävät yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa järjestelmällisesti mahdollisuudet parantaa rakennusten energiatehokkuutta peruskorjausten yhteydessä.

Hitas-järjestelmän uudistaminen

Ohjelmakaudella toteutettiin Hitas-järjestelmän uudistus, jossa jälleenmyyntihinnan sääntely muutettiin määräaikaiseksi. Vuonna 2011 tai sen jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen sääntelystä automaattisesti. Vanhemmat asuntoyhtiöt voivat saada vapautuksen hakemuksensa perusteella 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Uudistuksessa päätettiin myös Hitas-rajahinnan käyttöönottamisesta. Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella neljännesvuosittain. Omistaja voi myydä asuntonsa joko

laskennallisella jälleenmyyntihinnalla tai rajahinnalla riippuen siitä, kumpi on hänelle edullisempi.

Asuntomarkkinoiden voimakas kysyntä ja korkeat hinnat näkyvät myös uusien Hitas-asuntojen kysynnässä. Voimakkain kysyntä kohdistuu keskeisille alueille, jotka ovat haluttuja sijaintinsa vuoksi ja joilla Hitas-hinnan ja sääntelemättömän markkinahinnan välinen ero on suurin. Hitas-tonttien luovutusehtoihin lisättiin vuonna 2011 velvoite myydä asunnot arvontamenettelyä käyttäen. Arvonnan tavoite on turvata Hitas-asunnon hakijoille tasapuoliset mahdollisuudet asunnon saamiseen.

Kaupungin asunto-omaisuus ja asunnonvälitys

Ohjelmakaudella valmisteltiin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen yhteen pääomayhtiöön, Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden tilalle perustettiin 21 alueyhtiötä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi sulautumisen edellyttämät muutokset kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön syyskaudella 2011.

Kuluneen ohjelmakauden aikana kiinteistöviraston asunto-osasto välitti kaikkiaan 12 261 asuntoa yhteensä 24 746 henkilölle (keskimäärin 3065 asuntoa vuodessa). Välitetyistä asunnoista 930 oli uudiskohteissa.

Kaupungin vuokra-asuntoa hakevien talouksien rakenne on pysynyt melko samanlaisena, mutta hakemuksien määrä on ollut kasvussa. Tyypillisin hakijakotitalous on yhden hengen ruokakunta, jolla on erittäin kiireellinen asunnon tarve. Asunnon saaneista yhden hengen hakijatalouksien osuus on pienempi kuin asuntoa hakeneista. Asunnon saaneista yli 80 % kuuluu erittäin kiireellisesti asunnon tarvitsevien ryhmään. Iältään valtaosa asunnon hakijoista on 18 - 34-vuotiaita ja asunnon saaneista 60 % kuuluu tähän ikäryhmään.

Vuonna 2010 kaupungin vuokra-asunnossa asui 15 % helsinkiläisistä. Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaissa on suhteellisesti enemmän lapsia, mutta vähemmän eläkeikäisiä ja työikäisiä (25 - 44-vuotiaita) kuin Helsingin väestössä keskimäärin. Vaihtuvuus kaupungin asunnoissa on selkeästi alhaisempi kuin muilla vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä.

Kaupungin asunnonvälityksen periaatteet tarkistettiin ja vahvistettiin kaupunginhallituksessa vuonna 2010.

Kotikaupunkina Helsinki - ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012

Nyt käsillä oleva ehdotus perustuu seuraavaan asumisen ja maankäytön visioon:

"Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä. Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Helsinki on edelläkävijä kestävän kaupunkikehityksen edistämisessä."

Ohjelmaehdotuksessa kuvataan tulevan ohjelmakauden lähtökohtia seuraavasti:

"Helsinki on tällä hetkellä monen murroksen edessä, ja kaupunkirakenne on muuttumassa voimakkaasti. Vuosaaren satama on avautunut ja satamalta vapautuneilla kantakaupungin kupeessa olevilla ranta-alueilla on alkanut asuntorakentaminen. Suunnittelu on käynnistynyt myös Helsingin liitosalueilla, ja kaupunkimainen asuminen laajenee tulevaisuudessa itäsuunnassa Östersundomiin. Monet esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat ovat puolestaan muuttumassa entistä painokkaammin ikääntyvien asukkaiden asuinalueiksi, ja asuntokannan peruskorjaukset ovat näillä alueilla ajankohtaisia.

Helsingin asuntotuotannon korkean tavoitteen saavuttaminen edellyttää riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun ranta-alueilla rakennetaan uusia kaupunginosia, on kiinnitettävä huomiota myös esikaupunkialueen rakentamisen ja kehittämisen mahdollisuuksiin. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on huolestuttavassa määrin lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa, ja eriytymiskehitys heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on entistä korkeammalla ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvamassa niin vuokratason kuin asuntojen hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaaminen koko kaupungissa ja aluetasolla on edellytys tasapainoisen kaupungin rakentumiselle.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet, ja kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita. Suunnittelussa tulee huomioida lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä.

Ohjelmassa tarkastellaan Helsinkiä paitsi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat."

Ohjelmaehdotus sisältää 19 tavoitekohtaa, joiden avulla ohjataan kaupungin maankäyttöä, asuntotuotantoa, kaupunkirakenteen ja asuinalueiden kehitystä, asuntokannan ylläpitoa ja kehittämistä sekä turvataan eri väestöryhmien asumisen mahdollisuudet Helsingissä.

Täytäntöönpano ja seuranta

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012, kaupunginhallitus määrittelee tavoitteiden toteuttamisen edellyttämät toimenpiteet ja nimeää niiden vastuutahot erillisellä täytäntöönpanopäätöksellä.

Kuluneella ohjelmakaudella aloitettua seurantaraporttikäytäntöä jatketaan myös tulevalla ohjelmakaudella. Seurannan yhteydessä seurataan myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistä sekä seudullista kaavoitus-, tontti- ja asuntotuotantotilannetta.

Seurantamittarit ja muut arvioinnissa noudatettavat kriteerit ja menetelmät on esitetty liitteenä olevassa ehdotuksessa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Liitteet

1	Ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012
2	Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
3	Lausuntoyhteenveto ja -vastine
4	Rakennuslautakunnan lausunto
5	Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
6	Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
7	Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
8	Vanhusneuvoston lausunto
9	Vammaisneuvoston lausunto
10	Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta

11	Oulunkylä-Seuran lausunto
12	Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
13	Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
14	HOASin lausunto
15	Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
16	Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
19	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Oheismateriaali

1	Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti
2	Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti
3	Townhouse-rakentaminen Helsingissä
4	Keskipinta-alatyöryhmän raportti

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 841

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla voidaan tarvittaessa tehdä maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinluovutus

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan. Ohjelmakauden aikana siirrytään neljän vuoden varauskantaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 325 000 k-m².

Tontinluovutuksen tapoja monipuolistetaan ja tehostetaan kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja vetovoimainen keskusta sekä elinvoimaiset aluekeskukset. Kaava mahdollistaa asuntorakentamisen niin, että liikkuminen tukeutuu tehokkaasti nykyiseen ja tulevaisuuden joukkoliikenneverkkoon.

Kaupungin keskeisistä sisäänajoväylistä on tekeillä selvitys, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia täydennysrakennuskohteita. Keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto- ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä.

Helsingin tavoitteena on aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laadinta seudun vetovoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi.

Helsinki sitoutuu vahvasti maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin. Helsinki tukee MAL-aiesopimuksen tavoitetta käynnistää hanke, missä yhteistyössä sopijapuolten kesken selvitetään kohtuuhintaisen asuntorakentamisen kilpailun tehostamista mm. kuntien tilaaja- ja hankintatointa kehittämällä.

Tavoite 4 Kaavavaranto

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Toteutumaa seurataan viiden vuoden liukuvana ja takautuvana vuosikeskiarvona.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä jatketaan ja edistetään asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kumppanuuskaavoitusta edistetään ja lisätään hyödyntäen kertynyttä kokemusta aiemmista kumppanuuskaavoitushankkeista.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain vähintään 5 000 asuntoa.

Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle 3 600 asuntoa
- valtion omistamalle ja luovuttamalle maalle 400 asuntoa
- yksityiselle maalle 1 000 asuntoa

Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA vuokra-asuntoja, joista vähintään 750 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja 250 erityisryhmille
- 40 prosenttia Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa sekä 300 nuoriso- ja opiskelija-asuntoa
- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa, tavoitteena vähintään 1300 omistusasunnon ja vähintään 700 vuokra-asunnon toteuttaminen

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla. Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

Hitas-järjestelmälle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan ohjelmakaudella.

Hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen Helsingissä. Tähän päästään varmistamalla kaava- ja tonttivarannon riittävyys. Kaavoituksen keinoin parannetaan kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuuksia. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittävällä vuokra-asuntojen tuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Kaupunki vahvistaa vaikuttamistaan ja vuoropuhelua valtion suuntaan siinä, että rakentamisen kustannuksiin nostavasti vaikuttaviin tekijöihin etsitään nykyistä parempia ja toimivampia ratkaisuja kohtuuhintaisen rakentamisen turvaamiseksi.

Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia). Vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. Asuntotuotantotoimiston toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottokykyä kehittämällä.

Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50 - 60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40 - 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30 - 40 prosenttia valmistuneista asunnoista). Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Uudisrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota jalankulkuun ja ympäristön kaupunkimaisuuteen.

Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Lähipalvelut turvataan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille sekä varmistettava niille riittävä asukaspohja. Erityisesti tulee varmistaa joukkoliikennepalvelun samanaikaisuus alueiden rakentumisen kanssa. Pyöräpaikkanormin käyttöä jatketaan ja varmistetaan riittävät lastenvaunupaikat taloihin.

Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä. Kannustimena käytetään esimerkiksi lisärakennusoikeutta. Etsitään malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voivat hyötyä täydennysrakentamisesta.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota kaupungin omin toimin sekä vaikutetaan valtioon meluesteiden toteuttamiseksi.

Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tavoitellaan esteetöntä rakentamista. Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista ja lisäkerrosrakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista. Edistetään sekatalojen rakentamista.

Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on myös asukastyytyväisyyden pysyminen korkeana. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa kehitetään ja toteutetaan tarvittavat lisäselvitykset.

Turvataan kaupungin omistaman asuntokannan kohtuuhintaisuus. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa parannetaan keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista, puurakentamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

Selvitetään mahdollisuus tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa.

Kaupungin toimintatapoja ja prosesseja parannetaan rakentamisen nopeuttamiseksi.

Selvitetään rakennusmarkkinoiden toimivuutta, erityisesti asuntopuolella, suhteessa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen.

Tavoite 15 Energiatehokkuus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimukset täyttyvät selkeästi. Pyritään kohti nollaenergiarakentamista. Turvataan kaavoituksella energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytykset. Lisätään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuntorakentamisessa.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

Kaupunki edistää osaltaan uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästötavoitteita.

Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomia ja vähäautoisia asuntokohteita kaavoitetaan ja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Tehdään vuoden 2013 loppuun mennessä kokonaisvaltainen selvitys ja konkreettiset mallit siitä, miten kustannuksia voidaan kohdentaa paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ratkaisuja sovelletaan erikseen valittavissa kohteissa ohjelmakauden aikana.

Selvitetään keinot, miten maanalaista ja muuta keskitettyä pysäköintiä lisätään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevilla asuinalueilla. Lisätään yhteiskäyttöä työpaikkapysäköinnin kanssa.

Täydennysrakennuskohteissa pysäköintipaikkojen lukumäärää ei automaattisesti nosteta koko kohteen osalta vaan tarkastelu tehdään tapauskohtaisesti.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksen muutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 250 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Vanhusten asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi palvelukeskusten ja vanhustenkeskusten lähelle, jolloin myös kotihoito ja kuljetuspalvelut toimivat paremmin. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset nykyistä paremmin.

Käsittely

13.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti asian otsikon Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -muodosta muotoon: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012.

Lisäksi esittelijä muutti ehdotustaan siten, että:

- päätösehdotuksen toinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet"

- Tavoite 1 Maapolitiikka -väliotsikon alle toiseen kappaleeseen lisätään sana "aktiivisesti":

"Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon."

- Tavoite 2 Tontinluovutus -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause:

"Ohjelmakauden aikana siirrytään neljän vuoden varauskantaan."

- toiseen kappaleeseen lisätään sana "vähintään": "Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 325 000 k-m²."
- kolmas kappale kuuluu seuraavasti: "Tontinluovutuksen tapoja monipuolistetaan ja tehostetaan kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja."
- viimeiseksi kappaleeksi lisätään: "Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa."

- Tavoite 3 Yleissuunnittelu kuuluu seuraavasti:

"Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja vetovoimainen keskusta sekä elinvoimaiset aluekeskukset. Kaava mahdollistaa asuntorakentamisen niin, että liikkuminen tukeutuu tehokkaasti nykyiseen ja tulevaisuuden joukkoliikenneverkkoon.

Kaupungin keskeisistä sisäänajoväylistä on tekeillä selvitys, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia täydennysrakennuskohteita. Keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto- ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä.

Helsingin tavoitteena on aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laadinta seudun vetovoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi.

Helsinki sitoutuu vahvasti maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin. Helsinki tukee MAL-aiesopimuksen tavoitetta käynnistää hanke, missä yhteistyössä sopijapuolten kesken selvitetään kohtuuhintaisen asuntorakentamisen kilpailun tehostamista mm. kuntien tilaaja- ja hankintatointa kehittämällä."

- Tavoite 4 Kaavavaranto -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään kaksi lausetta:

"Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Toteutumaa seurataan viiden vuoden liukuvana ja takautuvana vuosikeskiarvona."

- toisen kappaleen loppuun lisätään virke: "Kumppanuuskaavoitusta edistetään ja lisätään hyödyntäen kertynyttä kokemusta aiemmista kumppanuuskaavoitushankkeista."

- PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO ensimmäinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin."

- Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä -kappaleeseen lisätään sana "vähintään":

"Helsingissä rakennetaan vuosittain vähintään 5 000 asuntoa."

- Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot -väliotsikon alla toisen kappaleen listaus kuuluu seuraavasti:

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA vuokra-asuntoja, joista vähintään 750 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja 250 erityisryhmille
- 40 prosenttia Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa sekä 300 nuoriso- ja opiskelija-asuntoa
- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa, tavoitteena vähintään 1300 omistusasunnon ja vähintään 700 vuokra-asunnon toteuttaminen

- viimeiset kolme kappaletta kuuluvat seuraavasti:

"Hitas-järjestelmälle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan ohjelmakaudella.

Hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen Helsingissä. Tähän päästään varmistamalla kaava- ja tonttivarannon riittävyys. Kaavoituksen keinoin parannetaan kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuuksia. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittävällä vuokra-asuntojen tuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Kaupunki vahvistaa vaikuttamistaan ja vuoropuhelua valtion suuntaan siinä, että rakentamisen kustannuksiin nostavasti vaikuttaviin tekijöihin etsitään nykyistä parempia ja toimivampia ratkaisuja kohtuuhintaisen rakentamisen turvaamiseksi."

- Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto kuuluu seuraavasti:

"Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia). Vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. Asuntotuotantotoimiston toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottokykyä kehittämällä."

- Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause:

"Varmistetaan perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus."

- PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET -otsikon alle kappaleen loppuun lisätään lause:

"Uudisrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota jalankulkuun ja ympäristön kaupunkimaisuuteen."

- Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys kuuluu seuraavasti:

"Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Lähipalvelut turvataan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille sekä varmistettava niille riittävä asukaspohja. Erityisesti tulee varmistaa joukkoliikennepalvelun samanaikaisuus alueiden rakentumisen kanssa. Pyöräpaikkanormin käyttöä jatketaan ja varmistetaan riittävät lastenvaunupaikat taloihin."

- Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen -väliotsikon alle toiseen kappaleeseen lisätään seuraavat virkkeet:

"Kannustimena käytetään esimerkiksi lisärakennusoikeutta. Etsitään malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voivat hyötyä täydennysrakentamisesta."

- PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA -otsikon alla ensimmäisen kappaleen viimeinen virke kuuluu seuraavasti:

"Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota kaupungin omin toimin sekä vaikutetaan valtioon meluesteiden toteuttamiseksi."

- Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen -väliotsikon alla 2. ja 3. kappale kuuluvat seuraavasti:

"Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tavoitellaan esteetöntä rakentamista. Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista ja

lisäkerrosrakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista. Edistetään sekatalojen rakentamista."

- Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta -väliotsikon alla ensimmäisen kappaleen loppu kuuluu seuraavasti:

"Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa kehitetään ja toteutetaan tarvittavat lisäselvitykset"

ja toisen kappaleen alku:

"Turvataan kaupungin omistaman asuntokannan kohtuuhintaisuus."

- Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen -väliotsikon alle ensimmäiseen kappaleeseen lisätään sana "puurakentamista":

"Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista, puurakentamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä."

– väliotsikon alle lisätään kolme kappaletta:

"Selvitetään mahdollisuus tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa.

Kaupungin toimintatapoja ja prosesseja parannetaan rakentamisen nopeuttamiseksi.

Selvitetään rakennusmarkkinoiden toimivuutta, erityisesti asuntopuolella, suhteessa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen."

- Tavoite 15 Energiatehokkuus -väliotsikon alla ensimmäinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimukset täyttyvät selkeästi. Pyritään kohti nollaenergiarakentamista. Turvataan kaavoituksella energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytykset. Lisätään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuntorakentamisessa."

- Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut kuuluu seuraavasti:

"Autottomia ja vähäautoisia asuntokohteita kaavoitetaan ja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Tehdään vuoden 2013 loppuun mennessä kokonaisvaltainen selvitys ja konkreettiset mallit siitä, miten kustannuksia voidaan

kohdentaa paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ratkaisuja sovelletaan erikseen valittavissa kohteissa ohjelmakauden aikana.

Selvitetään keinot, miten maanalaista ja muuta keskitettyä pysäköintiä lisätään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevilla asuinalueilla. Lisätään yhteiskäyttöä työpaikkapysäköinnin kanssa.

Täydennysrakennuskohteissa pysäköintipaikkojen lukumäärää ei automaattisesti nosteta koko kohteen osalta vaan tarkastelu tehdään tapauskohtaisesti."

- PÄÄMÄÄRÄ V ASUKKAAT muutetaan muotoon PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE.

  - ensimmäiseen kappaleeseen lisätään "maahanmuuttajataustaisen väestön": " -- asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun."

- Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot ja Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen -väliotsikoiden alla esiintyviä tuotantotavoitteet muutetaan 200:sta 300:aan (tavoite 18) ja 300:sta 250:een (tavoite 19).

  - Tavoite 19 toinen kappale kuuluu seuraavasti: "Vanhusten asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi palvelukeskusten ja vanhustenkeskusten lähelle, jolloin myös kotihoito ja kuljetuspalvelut toimivat paremmin. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset nykyistä paremmin."

Esittelijä muutti päätöksen perusteluja siten, että Kotikaupunkina Helsinki - ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 - otsikon alle, toisen kappaleen loppuun lisättiin seuraava lause: Helsinki on edelläkävijä kestävän kaupunkikehityksen edistämisessä.

25.06.2012 Pöydälle

18.06.2012 Pöydälle

04.06.2012 Pöydälle

07.05.2012 Pöydälle

23.04.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot
Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 07.02.2012 § 22

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (Ma -ohjelman) 2012 luonnoksesta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunta pitää Ma -toteutusohjelman 2012 -luonnoksessa esitettyä visiota oikeansuuntaisena. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

Asuntopolitiikalla vaikutetaan toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, sosiaalisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumiseen, asuntojen saannin turvaamiseen ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Asumisen ja maankäytön suunnittelulla luodaan edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, palvelujen toteutukselle ja saavutettavuudelle.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 on voimassa olevan maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 tarkistus. Sosiaalilautakunta keskittyy lausunnossaan niihin muutoksiin, joita on tapahtunut verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen. Sosiaalilautakunta antoi 4.9.2007 (§ 359) lausunnon nyt voimassa olevan ohjelman luonnoksesta. Ohjelman hyväksymisen jälkeen sosiaalivirastossa on hyväksytty palvelustrategia 13.1.2009 ja palveluverkon linjaukset 23.3.2010. Nämä ovat nyt annettavan lausunnon lähtökohtia.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Toimenpideohjelmaluonnoksessa asuntotuotannon tavoitteena on edelleen rakentaa vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla, mutta viime vuonna alkoi lähes 5 000 asunnon rakentaminen. Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja

rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteita on tarkistettu. Valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteita on nostettu korvaamaan mm. sääntelystä vapautuvaa kantaa ja erityisasumisen ja opiskelijoiden osalta tavoitteita on tarkistettu lähemmäs toteutumaa. Vuoden 2011 seurantaraportissa arvio erityisryhmien vuokra-asunnoista on 700 mukaan lukien opiskelijoiden vuokra-asunnot. Nyt ohjelmassa on erikseen tavoitteet asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnoille. Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20% ja vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja loput lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille.

Sosiaalilautakunta pitää ohjelmaluonnoksessa asetettuja määrällisiä tavoitteita oikeansuuntaisina ja hyvänä sitä, että tavoitteiden toteutumisen arvioinnille on asetettu seurattavat määrälliset mittarit. Olennaista on huolehtia siitä, että asetettuihin tavoitteisiin päästään.

Sosiaalilautakunnan käsityksen mukaan jatkossa on erityisen tärkeä huolehtia asetettujen asuntojen määrällisten ja hallintamuotojen tavoitteiden toteutumisesta, koska ohjelmaluonnoksessa esitetyn arvion mukaan tulevan 10 vuoden aikana lähes 8 000 vuokra-asuntoa vapautuu sääntelystä Helsingissä. Näistä yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Menneiden 25 vuoden aikana vastaava luku on ollut noin 4 500 asuntoa ja tästä kaupungin omassa kannassa vajaa 700.

Ellei kiihtyvää vuokra-asuntojen vapautumista kompensoida tavoitteen mukaisella uudistuotannolla, tulee kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saanti vaikeutumaan entisestään. Sääntelyn purkautuminen vaikuttaa koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautuminen ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta.

Sosiaalisen eheyden ja segregaation ennaltaehkäisyn näkökulmasta asuntotuotannolle asetetut hallinta- ja rahoitusmuotojen tavoitteet ovat sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan oikeansuuntaiset. Tätä tukee myös tavoite, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

Kotona asumisen tukeminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan tavoitteena on vahvistaa kaupunkirakenteen eheyttä toisaalta rakentamalla uusia kaupunginosia ja toisaalta suunnitelmallisella olemassa olevaan asuntokantaan sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Muun muassa palvelujen saatavuuden parantamiseen tähdätään kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Sosiaaliviraston palvelustrategisena tavoitteena on niin sanottujen raskaan hoivan palvelujen vähentäminen ja kevyiden kotona selviytymistä tukevien palvelujen lisääminen. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Monituottajamallin mukaisesti sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevia palveluja voidaan tuottaa kaupungin omina, ostoina, kumppanuussopimuksin tai yksityisinä esimerkiksi palvelusetelien avulla. Asumisen tukipalveluissa on tärkeää huomioida erilaiset tukimuodot. Tuen vahvuuden on vaihdeltava tarpeen mukaan, ja ennaltaehkäisevä ote sekä itsenäisen asumisen mahdollistaminen ovat keskeisessä asemassa.

Sosiaalilautakunnan mielestä on hyvä, että ohjelmaluonnoksessa huomioidaan sosiaali- ja terveystoimen palvelurakenneuudistus ja tarve esteettömään asumiseen sekä arkiympäristöön erityisesti väestön ikääntyessä. Siten ohjelman toteutumista arvioitaessa tulee huomioida myös julkisten ja lähipalvelujen saavutettavuus sekä asuntojen ja asuinympäristön esteettömyys.

Ohjelmassa otetaan kantaa myös siihen, että monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä väestön ikääntyessä ja todetaan, että alueen asuntokantaa ja väestörakennetta voidaan tasapainottaa asuntopoliittisin keinoin. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Myös asuntokannan kunnossapidon osalta asetettu tavoite laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja edistää kaupungin omilla toimenpiteillä peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista ovat oikean suuntaisia tavoitteita. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttaminen toimii keinona toteuttaa sosiaaliviraston tavoitetta kotona asumisesta niin pitkään kuin mahdollista.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen edellyttämät asunnot sisältyvät ohjelmassa valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteisiin. Ohjelman mukaisena tavoitteena on myös tehostaa erityisasumisen strategista suunnittelua. Vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Tarkistettavassa Ma- ohjelmassa tavoitteena on ollut, että valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan vuosittain keskimäärin 1 000 asuntoa, näistä nimetyille ryhmille (erityisryhmät, itsenäistyvät nuoret, opiskelijat, seniorit) noin puolet ja vaikeasti asutettaville asunnottomille, asumisessaan tukea tarvitseville ja muille erityisryhmille keskimäärin 25 % valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta.

Luonnoksessa Ma – 2012 ohjelmaksi erityisryhmille tarkoitetun asuntotuotannon tavoitteeksi on nyt asetettu keskimäärin 300 asuntoa vuosittain. Tähän sisältyy myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tarvittavat uudet asunnot. Määrällisiin tavoitteisiin luetaan sekä uudet asunnot että käyttötarkoituksen muutoksen kautta toteutettavat valtion tukemat uudet vuokra-asunnot. Ohjelmaluonnoksessa ei ole asetettu määrällisiä tavoitteita nimetyille ryhmille. Senioriasuntojen uustuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sosiaalilautakunta toteaa, että vuoden 2012 erityisryhmien asumista koskevat tavoitteet ohjelmaluonnoksessa ovat oikean suuntaisia. Määrällistä asuntotuotantotavoitetta erityisryhmille tulee kuitenkin tarkentaa siten, että pitkäaikaisasunnottomuuden ja kehitysvammaisten kehittämishankkeilla sekä vanhusten ja lapsiperheiden palvelurakenteen uudistamisella on edellytykset toteutua ohjelman kautta.

Valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman osana toteutetaan valtion, kuntien, kirkon ja järjestöjen kanssa laaja-alainen hanke nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä keskeisessä asemassa ovat uusien nuorisoasuntojen rakentaminen ja asumiseen liittyvät tukipalvelut. Tavoitteeseen vastaaminen vaatii sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen nostamista esitetystä 250 asunnon vuositavoitteesta.

Erityisryhmille kohdennetuissa asunnoissa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät, joilla asumiseen liittyy tuen ja palvelujen tarve ja asunnoilta edellytetään erityisratkaisuja. Sosiaalihuollon asiakkaan sosiaalihuollon tarpeiden mukainen asuminen järjestetään nykyisin sosiaalihuoltolain tai sosiaalihuollon erityislakien nojalla.

Kaupungin tulee omilla toimillaan vaikuttaa erityisryhmille kohdennetun asuntokannan kohtuuhintaisuuteen asukkaiden itsenäisen toimeentulon mahdollistamiseksi. Tärkeää on huomioida olemassa olevan asuntokannan tehokas käyttö ja muuntomahdollisuudet sekä edistää virastojen yhteisiä käytäntöjä.

Erityisryhmille kohdennetun rakentamisen ja ympäristön tulee vastata Helsingin kaupungissa olevaa tavanomaista tasoa huomioiden asumisen erityisvaatimukset. Käytännössä kohtuuhintaisen asumisen ongelmaksi voi muodostua kalliit rakentamiskustannukset erityisesti uusilla asuinalueilla ilman kaupungin kehittämisratkaisuja. Edellytyksenä erityisryhmille kohdennettujen kohtuuhintaisten vuokra-

asuntojen tuottamiseksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Aran) tuki rahoitukseen.

Erityisryhmien uutta asumista toteutetaan luovuttamalla tontteja tai integroimalla erityisasumista normaaleihin valtion tuella rakennettaviin vuokrataloihin. Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille valtion tukemaan vuokratuotantoon, luovutukseen tulee voida sisällyttää ehto. Tämän mukaan tontille rakennettavaan vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli tällaiselle on tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla tarpeen mukaan ja aluekohtaisen harkinnan mukaan se voi olla korkeintaan 20 %.

Asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja monisairaille alle 65-vuotiaille kohdennettu asuminen

Asunnottomuuden vähentäminen edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008 -2010 noin 200 henkilöllä. Aran tilastojen (Selvitys 4/2011 23.3.2011) mukaan loppuvuodesta 2010 pitkäaikaisasunnottomia oli 1 400. Todettakoon, että sosiaalivirasto on asuttanut eri vuokrasuhteisiin asumismuotoihin ohjelmakauden 2008-2011 aikana 676 pitkäaikaisasunnotonta. Sosiaalilautakunta pitääkin tärkeänä, että asunnottomien tilastointiin liittyvät kriteerit selvitetään yhteistyössä Aran kanssa.

Valtioneuvosto on tehnyt 15.12.2011 periaatepäätöksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkamiseksi vuosille 2012-2015. Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan valtion ja kuntien välistä aiesopimusta, minkä jälkeen asia valmistellaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Hallitusohjelman 2011–2015 linjausten mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupungin ja ympäristöministeriön uutta aiesopimusta koskevissa neuvotteluissa lähtökohtana on ollut noin 1000 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomien käyttöön vuosina 2012–2015. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus painottua kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset pitävät lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-

asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään asuttamaan 50 pitkäaikaisasunnotonta vuosittain. Myös muiden erityisryhmien kuten mielenterveyskuntoutujien sekä alle 65 -vuotiaiden monisairaiden asuminen kotona avohuollon tukitoimin edellyttää nopeasti saatavilla olevia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Riittävät kotiin järjestettävät tukipalvelut, avohuollon palvelut sekä saumaton hoitoketju eri osapuolten välillä sairaalasta kotiuttamisvaiheessa vähentävät palveluasumisen tarvetta. Helsingissä on myös tavoitteena rakentaa asuntokohde moniongelmaisille nuorille, jotka ovat syrjäytyneitä tai vakavassa syrjäytymisvaarassa ja joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanke

Kehitysvammahuollon asiakkaiden määrä on Helsingissä tällä hetkellä noin 1 900 ja vuonna 2025 heitä arvioidaan olevan noin 80 asiakasta enemmän. Kehitysvammaisten palvelujen tarpeessa olevien määrä kasvaa maltillisesti, mutta lähivuosina rakennettavien uusien asuntojen määrä on laitoshoivan purkamisen vuoksi aiempaa korkeammalla tasolla.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen (Soslk 27.5.2008; valtioneuvoston periaatepäätös 21.1.2010) tavoitteena on laitosrakenteen purkamisen lisäksi tuottaa asumispalveluihin jonottaville kehitysvammaisille henkilöille uusia asumisen ratkaisuja.

Kehitysvammaisten asumisyksiköitä toteutetaan Aran tuella eri puolille Helsinkiä erillisinä yksiköinä omalle tontille tai osaksi kiinteistö-yhtiöiden rakennushankkeita. Asunto voi olla ryhmäkoti, asuntoryhmä tai erillisasunto. Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa.

Lastensuojelun asumisyksiköt ja nuorten tukiasuminen

Lastensuojelun tarve on kasvanut voimakkaasti viime vuosina Helsingissä. Vuonna 2010 lastensuojelun asiakkaana oli helsinkiläisistä 0-17 -vuotiaista 9,0 %. Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen pääasiallisesti perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekotien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen enintään yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan.

Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Helsingissä kehitetään toimintamallia, jossa asukas voisi jäädä asumaan asuntoon tuetun asumisen jakson päättymisen jälkeen. Tällaisessa tilanteessa tukiasuntotoiminnalle tulee osoittaa uusi korvaava asunto kaupungin asuntokannasta. Oikeus jälkihuollon tuettuun asumiseen päättyy viimeistään, kun asiakas täyttää 21 vuotta. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti muihin vuokra-asuntoihin. Kaupungin tavallisesta vuokra-asuntokannasta varataan vuosittain 60 asuntoa tukiasunnosta siirtyville nuorille. Lisäksi Nuorisosäätiön kanssa on sovittu 20 asunnon käytöstä jatkoasunnoiksi, joista vapautuu käytännössä vuositasolla 2–3 asuntoa uusille asukkaille.

Sijoitetuille nuorille jatkoasuntojen ja lastensuojelun avohuollon nuorille tuetun asumisen tarjoamisen sekä nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen tulee olla yksi keskeisistä tavoitteista kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä. Tarve tukiasunnosta poismuuttaville nuorille on 100–120 jatkoasuntoa vuosittain. Lisäksi lastensuojelun avohuollon nuorille pitää pystyä tarvittaessa tarjoamaan tuettua asumista huostaanoton ja sijoituksen sijaan. Tällaisten asuntojen tarve vuositasolla on noin 50.

Vanhusten hoiva- ja palveluasuminen

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. Helsingissä on kehitetty monipuolisia vanhustenkeskuksia.

Helsingin kaupungilla on vuoden 2011 tietojen mukaan yhteensä 4 966 erilaista ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan vanhuspaikkaa. Paikkamäärä vastaa noin 12,5 prosenttia 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä. Ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan tarjonnan osalta kaupungin oma osuus pyritään pitämään nykyisellä tavoitetasolla eli noin 3 600 asiakaspaikassa, mikä vastaa sosiaali- ja terveysministeriön valtakunnallista tavoitetta vuoteen 2012 mennessä.

Kaupungin omana tuotantona ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon asiakaspaikkamäärä 3 600 asiakaspaikkaa näyttäisi riittävän tämän vuosikymmenen loppuun saakka, jolloin hoivapaikkatarve alkaa nousta väestön ikääntymisen myötä. Palveluasuntopaikkoja Helsingin kaupungilla on yhteensä 2 804 vanhukselle, joista kaupungin omia palvelutalopaikkoja on hieman yli puolet. Lisäksi vanhustenkeskuksissa on 260 arviointi- ja kuntoutuspaikkaa, jotka ovat kotona asumista tukevia, kuntoutumista, toimintakykyä kehittäviä ja omaishoitoa mahdollistavia paikkoja.

Vuosina 2012–2020 vanhusten palveluasumisen paikkoja lisätään maltillisesti purkamalla vanhoja laitosrakenteita sekä käyttötarkoitusten muutoksilla. Vanhusten asuntotarpeen lisääntyminen ajoittuu Helsingissä erityisesti vuosille 2020–2040, jolloin yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi. Parhaillaan selvitetään mm. sairaalakäytöstä vapautuneiden kiinteistöjen soveltuvuutta palveluasumiseen. Tarkoituksena on luopua nykyisten vanhusten asuintalojen vuokrauksesta siinä vaiheessa, kun kiinteistöjen Ara–rahoitukseen perustuvat rajoitukset poistuvat. Asuintalokiinteistöt eivät rakenteiltaan mahdollista muistisairaiden ja fyysisesti toimintarajoitteisten vanhusten ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon järjestämistä turvallisesti.

Tulevaisuudessa yksityisen palvelusektorin osuus vanhuspalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan, ja tontteja tarvitaan myös yksityisten palveluasumisyksiköiden rakentamiseen.

Terveysvaikutusten arviointi

Ohjelmalla on vaikutuksia fyysiseen ja sosiaaliseen elinympäristöön, elinoloihin ja toimeentuloon. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti herkkiin väestöryhmiin. Jos ohjelmaa ei ole, riskinä on kaupungin eri toimijoiden ristikkäiset vaikutukset ihmisten hyvinvointiin, terveyteen ja toimintakykyyn. Esimerkiksi palvelut ja erityisryhmille kohdennettu asuminen eivät voi sijoittua melulle tai muulle haitalle alttiisiin kohteisiin. Ilman ohjelman tavoitteita ja kaupungin toimenpiteitä ei toteudu ihmisten oikeus esteettömään ympäristöön ja terveyden ylläpitoon omaehtoisesti.

Lopuksi

Sosiaalilautakunta pitää välttämättömänä Ma-ohjelmassa kestävän kehityksen tavoitteita sosiaalisen ja alueellisen eriytymisen kehityksen pysäyttämiseksi ja tulevien sukupolvien, lasten ja nuorten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä. Nykytilanteessa sosiaalilautakunta toteaa, että sosiaaliviraston palvelustrategian mukainen palvelurakenteen keventäminen on voimakkaasti riippuvainen Ma-ohjelmassa asetettujen kaupungin asuntopoliittisten määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisesta. Laadullisista, rakennettuun ympäristöön liittyvistä tavoitteista tärkeimpänä sosiaalilautakunta pitää elin- ja asuinympäristön esteettömyyttä asuinalueiden ja palveluverkon suunnittelussa, kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Käsittely

07.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksensa viimeiseen, Lopuksi -nimiseen kappaleeseen ensimmäisen virkkeen jälkeen seuraavan tekstin: "Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä."

17.01.2012 Pöydälle

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2012 § 7

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle MA-ohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa esitetään hyviä ja kannatettavia maankäytön ja asumisen tavoitteita, joiden taustalla on hyvin analysoitua laaja-alaista ja pitkän aikavälin tutkimustietoa Helsingin ja ympäristökuntien kehityksestä.

Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että MA-ohjelman käytännön toteuttamisesta vastuussa olevat toimivat saman suuntaisesti ja että toteuttamista koskevat prosessit ovat selkeitä.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa

Kaupungin oman (ATT:n) tuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta 750 asuntoa tulee toteuttaa ara-vuokra-asuntoina.

Koko asuntotuotannon määrällinen tavoite Helsingissä on 5000 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1000 asuntoa yksityiselle maalle.

Asuntotuotantotoimiston käynnistynyt kokonaistuotanto on ollut vuosina 2009-2011 keskimäärin 919 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotoimisto pyrkii rakennuttamaan kaikki saamansa tontit viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun ne ovat tulleet rakentamiskelpoisiksi.

Tavoitteita vähäisempi tuotanto on johtunut siitä, että kaupungin omaan asuntotuotantoon ei ole pystytty osoittamaan tarpeellista määrää rakentamiskelpoisia tontteja, kunnallistekniikan rakentaminen ja maaperän kunnostus eivät ole olleet riittävän nopeita, sekä siitä, että urakkakilpailut eivät ole toimineet riittävän hyvin korkeasuhdanteen aikana tai urakkakilpailuihin osallistuminen ei ole kiinnostanut rakennusliikkeitä.

MA-ohjelmassa todetaan, että asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Kaupungin oman tuotannon määrällisten tavoitteiden, jotka valtuusto on hyväksynyt maankäytön ja asumisen ohjelmassa, tulisi olla kaikkien asianosaisten hallintokuntien tavoitteena.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuototavoitteet

Asuntokaavoista kaupungin omistamalle maalle tulisi kaavoittaa huomattavasti yleisiä tavoitteita enemmän säännellylle asuntotuotannolle mahdollisia tontteja, jotta MA-ohjelman eri hallintamuodoille osoitetut tuotantotavoitteet toteutuisivat. Yksityiselle maalle rakentuva asuntotuotanto on lähes yksinomaan muuta kuin säänneltyä tuotantoa.

Kaupungin maan tuotantojakauman tulisi poiketa melko paljon koko tavoitteellisesta tuotannon jakaumasta eli sen tulisi olla seuraavan suuntainen:

- 25 prosenttia tai vähintään 900 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 25 prosenttia eli 900 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 sääntelemätöntä asuntoa

eli yhteensä 3600 asuntoa.

Varattaessa tontteja tulisi siis noudattaa pääpiirteittäin edellä olevaa jakaumaa, joka olisi syytä sisällyttää myös ohjelman kaupunginvaltuuston päättämiin tavoitteisiin. Jos tavoite jää määriteltäväksi virastojen yhteistyöllä vasta varausten valmisteluvaiheessa on mahdollista, että ne eivät pääse riittävästi vaikuttamaan muuhun valmisteluun.

Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteissa on muutettu tavoitteita eriyttämällä opiskelija-asunnot pois ara-vuokratuotannosta ja siirtämällä asumisoikeustuotanto pois välimallintuotannosta. Lisäksi

kaupungin tulisi pyrkiä edesauttamaan sitä, että myös yksityisten omistamilla alueilla toteutettaisiin osaltaan hallintamuotojen tavoitteita.

Opiskelija- ja nuorisoasumisen erottamisella ns. normaalista ara-vuokratuotannosta on haluttu vahvistaa tavallisen ara-vuokratuotannon toteuttamisedellytyksiä, mikä on erittäin tarpeellista.

Tavallisia ara-vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina hyvin vähän. Ara-vuokratuotantoa estävät lisäksi usein alueelliset syyt kuten ara-tuotannon osuuden alueellinen rajoittaminen, suurten vuokrakohteiden välttäminen, alueilla jo ennestään olevien vuokra-asuntojen määrä sekä liian kalliit rakennuskustannukset.

Lisäksi on ennustettu, että seuraavan kymmenen vuoden aikana Helsingissä vapautuu lähes 8000 vuokra-asuntoa ara-sääntelystä vapaille markkinoille, josta kaupungin vuokra-asuntoja on noin 2900.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrä tulee mitä todennäköisemmin seuraavina vuosina näin ollen entisestään vähenemään. Tulevaisuudessa tavallisen ara-vuokratuotannon toteutus tulee olemaan entistä selvemmin kaupungin oman tuotannon varassa, kun eräät aiemmin myös ara-vuokra-asuntoja toteuttaneet yleishyödylliset toimijat ovat tehneet strategisia linjauksia ja siirtyneet asuntosijoittajiksi.

Uusia vuokra-asuntoja voidaan rakentaa hyvin vähän vuokratalovaltaisille täydennysrakentamisalueille. Jotta sosiaalisen eheyden tavoite toteutuu, tulee vetovoimaisille projektialueille rakennuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 30 % alueen koko asuntomäärästä.

Asumisoikeustuotanto tulisi säilyttää välimallituotantona. Asumisoikeustuotannon lukeminen välimallin-hallinta- ja rahoitusmuotoon yhdessä hitas-omistusasumisen kanssa antaa joustoa toteuttajalle mm. epävarmassa rahoitus- ja markkinointitilanteessa erityisesti täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeustuotannolle tulisi valtion toimesta varata vuokra-asumisesta erillinen myöntämisvaltuus ja sen toteuttamismahdollisuudet olisi syytä turvata ainakin pääkaupunkiseudulla. Tänä syksynä asumisoikeushankkeet eivät saaneet korkotukipäätöksiä aikataulussa ja hankkeiden lähdöt olivat epävarmoja ja niitä jouduttiin siirtämään.

Asuntotuotantotoimikunta esittää, että alueelliset prosentuaaliset hallintamuototavoitteet tulee laatia projektialueittain etupainotteisesti ja niiden toteutumista tulisi seurata. Lisäksi tulisi laatia selvitys, miten koko Helsingin hallintamuotokuva voidaan saada MA-ohjelman

tavoitteen mukaiseksi, huomioiden merkittävä täydennysrakentamisvolyymi sekä yksityinen ja kaupungin maanomistus.

Rahoitus- ja hallintamuodot täydennysrakentamisalueilla

Tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen tarkoittaa vuokratalovaltaisilla täydennysrakentamisalueilla omistustuotannon painottamista lisärakentamisen hallintamuotona.

Näillä samoilla alueilla vanhan asuntokannan jälleenmyyntihinnat ovat hieman yli puolet uusien asuntojen rakentamiskustannuksista. Hitasasuntojen myyntihinnan sääntely on tällöin tarpeetonta. Säätelemätöntä omistusasumista tulisi näillä alueilla suosia ja siten lisätä omistusasuntojen houkuttelevuutta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamisalueilla voitaisiin rakennuttaa kaupungin omana tuotantona säätelemätöntä omistusasuntotuotantoa ns. omakustannushintaan vuokratonteille. Tämä ensimmäisen myyjän hintasäädelty tuotanto tulisi erottaa markkinahintaisesta säätelemättömästä omistusasuntotuotannosta ja se tulisi laskea välimuodon hallintamuodoksi.

Asemakaavoituksen vaikutukset kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen

Kaavoituksen tulee mahdollistaa hyvän kaupunkiympäristön lisäksi kohtuuhintainen asuntotuotanto tiiviissä ja laadukkaassa urbaanissa kaupunkirakenteessa, missä autopaikoitus sijoittuu luontevimmin kannen alle tontille. Yksityiskohtaiset, laatua nostavat kaavamääräykset yhdessä muiden määräysten ja tonttiolosuhteiden kanssa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia asuntorakentamiselle. Erityisesti maanalainen autopaikoitus, rakennusten monimuotoisuus ja kaavoissa määritellyt yhteistilavelvoitteet vaikeuttavat valtion rahoituksen saantia kohteille.

Pysäköinnin laskentaohjeesta tulevaa autopaikoituksen määrää tulisi voida tarkastella kriittisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon kustannusten kannalta erityisesti silloin, kun kohteet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Raideliikenteen asemien ympärillä ja muiden liikenteen runkolinjojen solmukohdissa esimerkiksi 1000 metrin säteellä voitaisiin noudattaa selvästi pienempää pysäköintimitoitusnormia. Myös rakentamis- ja elinkaarikustannuksiltaan kalliit kannenalaiset pysäköintiratkaisut tulisi pyrkiä korvaamaan toisilla ratkaisuilla varsinkin täydennysrakentamisalueilla.

Asuinkortteleiden kaavojen yleistä määräysten sallivuutta tulisi lisätä ja yksityiskohtaisuutta vähentää. Massoittelun tulisi olla peruslähtökohdiltaan selkeätä ja kaavoihin merkityn rakennusalan tulisi mahdollistaa erityyppisiä asuntoratkaisuja. Yhteistilojen määriä ei tulisi merkitä kaavoihin velvoittavina määräyksinä vaan mahdollisuuksina. Nämä toimenpiteet lisäisivät kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja parantaisi asukaslähtöisten ja uudentyyppisten asuntojen ja muiden laatutavoitteiden toteuttamista.

Asemakaavoituksen tulisi huomioida MA-ohjelman hallintamuototavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös kaavoituksen tavoitteeksi, joka tarkoittaa noin 140 000 k-m2 vuositavoitetta, josta 750 ara-vuokra-asunnon tavoitteen tulisi olla ensisijainen.

Kumppanuuskaavoitus

Kumppanuuskaavoituksella voidaan parantaa asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteuttamiskelpoisuutta. Samaan tavoitteeseen päästään myös perinteisellä asemakaavoituksella, jossa kaavoituksen työkaluna hyödynnetään toteutettavuuden osalta kokeneiden asuntosuunnittelijoiden viitesuunnitelmia, rakentamiskelpoisuus on selvitetty etukäteen ja jossa asemakaavat tehdään määräyksiltään riittävän yleispiirteisiksi.

Kumppanuuskaavoitus on hyvä vaihtoehto laajoissa kohteissa, joissa on useita kaavallisia vaihtoehtoja. Kunnallistekniikan suunnittelu ei nykyisin käynnisty ennen kaavojen vahvistumista. Kunnallistekniikan ja katurakentamisen tulisi tapahtua pian kaavojen vahvistumisen jälkeen, jotta kumppanuuskaavoitus olisi toimiva rakentamisen aikatauluttamisen suhteen. Muuten kumppanuuskaavoitus voi pitkittää hankkeen aikatauluja rakennuttajan osalta ja nostaa rakennuttamisen kustannuksia suunnittelun osalta.

Laadukas lisärakentaminen osaksi kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa

Erot Helsingin asuinalueiden välillä ovat syventyneet, jos alueita vertaillaan toisiinsa asukkaiden verotettavan kokonaistulon osalta. Lähiöiden välillä on suuriakin imagollisia ja sosiaalisia eroja.

Tulevat vuodet osoittavat kehittyykö reunavyöhykkeille uudentyyppisiä ja vahvoja ytimiä vai perustuuko reuna-alueiden kehitys autokaupunkimaiseen alhaisen tehokkuuden rakenteeseen.

Täydennysrakentamisella myös alueen sosiaalisia tavoitteita voidaan huomioida asuntojakaumaa tasapainottamalla ja asuntojen

hallintamuotoja monipuolistamalla. Kaupunkirakenteelliset, ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset tarpeet lähiöiden kehittämisessä ovat siten pitkälti yhdenmukaiset ja periaatteessa toteutettavissa.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla täydennysrakentamisella voidaan nostaa alueen yleistä imagoa ja parantaa kaupunkikuvaa, kun hallintamuotoja monipuolistetaan ja asuntojen laatutasoa nostetaan.

Uudet kohteet täydennysrakentamisalueilla mitoitetaan huomioiden myös oletettujen tulevien asukkaiden maksukyky ja alueen yleinen vanhojen asuntojen hintataso. Hiipuvilla alueilla asuinrakennuksista tulee näin helposti huomattavasti vaatimattomampia kuin esim. uusien satama-alueiden vastaavista omistuskohteista. Omistusasuminen tulee tehdä haluttavaksi, eikä hiipuvien alueiden kohdalla niiden houkuttelevuuden suhteen ole helppoja ratkaisuja. Jotta täydennysrakentamisella pystyttäisiin oikeasti ehkäisemään alueiden eriytymistä, pitäisi täydennysrakentamisalueilla olla mahdollista panostaa sekä kaupunkikuvaan että asuntoihin enemmän kuin mitä alueen yleinen hintataso edellyttää. Näin voidaan toimia vain kohdentamalla kustannuksia nykyisestä poikkeavalla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamiskohteissa voitaisiin asuinrakennuksille myöntää tietyillä edellytyksillä erityinen ”Laadukas lisärakentaminen” –status.

Tämä status oikeuttaisi rakennuttamaan esimerkiksi vähemmän yhteistiloja ja autopaikkoja, kuin mitä kaava edellyttää, tai se mahdollistaisi vapautuksen kohteen muilta, kaupungin omilta sisäisiltä määräyksiltä. Näin kustannuksia voitaisiin kohdentaa paremmin aluetta ja asukasta parhaiten palveleviin asioihin ilman, että asuntojen hinnat nousevat liikaa.

Laadukas lisärakentaminen –päätöksen tulisi olla samalla tavalla periaatteellinen päätös, kuin mitä on tehty päätös ullakkorakentamisen tulkinnoista kantakaupungissa. Laadukas-lisärakentaminen -statuksen voisivat kuitenkin saada ainoastaan esim. täydennysrakentamisprojektin hyväksynnän saaneet kohteet erikseen sovituilla alueilla.

Tontinluovutuksen keinot varmentaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentuminen

Tonttipolitiikalla tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen edellytykset. Korkeasuhdanteessa urakkakilpailu toimii kaupungin oman tuotannon kannalta heikommin kuin matalasuhdanteessa. Korkeasuhdanteessa urakoitsijoiden kiinnostus omaan tuotantoon on suurinta ja kaupungin toiminta merkittävänä maanomistajana ja

tonttienjakajana saa silloin erityisen suuren merkityksen. Kiinnostus kaupungin asuntorakentamisurakoita kohtaan on ollut alhaista, mikä on näkynyt erittäin voimakkaasti nousseina urakkahintoina.

Jotta urakoitsijat olisivat kiinnostuneita tarjoamaan omaa vapaarahoitteista asuntotuotantoaan matalakatteisempia asuntorakentamisurakoita, tulee urakoitsijoiden oman vapaarahoitteisen asuntotuotannon tonttien saamisen ehtona olla kaupungin oman kohtuuhintaisen asuntorakentamistuotannon urakkakilpailuissa pärjääminen. Tätä varten tulisi luoda oma järjestelmänsä.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös tontinluovutuksen tavoitteeksi. Tämä tarkoittaa noin 140 000 k-m2 vuositavoitetta kaavatuotannolle, josta 750 vuokra-asunnon tavoite olisi ensisijainen. Lisäksi olisi tutkittava mahdollisuuksia kehittää varausjärjestelmää niille rakennusliikkeille, jotka ovat pärjänneet ATT:n urakkakilpailussa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokunnista lapsiperheitä on vain 18 %. On tärkeää pyrkiä monipuolistamaan asuntojakaumaa niin, ettei väestön ikäjakauma entisestään yksipuolistu. Perheasuntoja tulee tehdä kaikkiin hallintamuotoihin. Perheasuntojen 40-50 % osuutta uudistuotannossa tulee pitää vähimmäismääränä, sillä kaikki perheasunnot eivät tule lapsiperheiden käyttöön.

Myös vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntokohteissa tulee olla riittävä määrä perheasuntoja, vaikka hitas-omistusasunnot ovatkin lähempänä keskituloisen perheen ostokykyä.

Perinteisten ydinperheiden määrä kuitenkin vähenee jatkuvasti ja ydinperheen rinnalle on syntymässä uusien perhemuotojen kirjo mm. uusioperheet ja monen sukupolven perheet.

Uusioperheissä lapsia on usein enemmän kuin perinteisissä ydinperheissä. Näissä uusioperheissä kaikki perheeseen kuuluvat eivät aina asu samassa paikassa. Lähinnä lasten vuoro-, viikonloppu- ja satunnainen asuminen tekevät perheen koosta kausiluonteista ja muuttuvaa.

Perhemuotojen monipuolistuminen koskee myös sukupolviasumisen uusia muotoja. Aikuistuvat lapset on yksi näistä ryhmistä. Väestön ikääntymisen ja muuttoliikkeen takia myös isovanhempien tarvitsema väliaikainen tai pysyvä asuminen seuraavan sukupolven luona lisääntyy.

Näihin uudentyyppisiin haasteisiin tulisi kiinnittää huomiota ns. normaalituotannon ohella, jotta asuntojen tilajakauma vastaisi mahdollisimman hyvin muuttuvaa kysyntää.

ATT kehittää uusia asumiskonsepteja myös uusille perhetyypeille. Ensimmäinen yhteisöllinen, pientiloilla joustavaksi tehdyt asunnot ns. ATT City-talo on rakenteilla Helsingin Kalasatamaan.

Yhteistyö erityisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa on tärkeää, jotta asuntotyypistöä voidaan edelleen kehittää asukaskokemusten kautta ja jotta asukasvalinnat voidaan kohdentaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon prosessien sujuvoittamiseksi

Asuntotuotannon prosessin kuvaaminen ja sen sujuvoittaminen raakatonttimaasta asunnoksi on oleellinen keino parantaa mahdollisuuksia saavuttaa MA-ohjelman määrällisiä ja laadullisia tavoitteita.

Kaupungilla on keinoja parantaa prosessia ja löytää hintoihin vaikuttavia yksittäisiä tekijöitä. Monista laadullisista, hyvistäkin tavoitteista on tullut ohjeita ja myöhemmin kaupungin omia määräyksiä, joita ei voida enää kohdekohtaisesti tulkita esim. asuintalon sijainti tai asumiskonseptin vaatimukset huomioiden.

Tällaisia kustannuksiin selkeästi vaikuttavia määräyksiä autopaikkojen lisäksi ovat mm. kaavojen yhteistilamääräykset. Yhteistilojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana enemmän kuin kaksinkertaistunut, kun tarkoitetaan yhteistilojen pinta-alan suhdetta asuntopinta-alaan.
Erityisesti tämä rasittaa pienten kohteiden, kuten täydennysrakentamiskohteiden taloutta. Pienissä kohteissa yhteistilamäärä voi nousta jopa 20 prosenttiin asuinpinta-alasta, johtuen määräysten mitoitusohjeista.

Prosessiin liittyvänä käytännön ongelmana voidaan mainita myös tonttien maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvät ongelmat sekä meluhaitat. Tulisi pystyä kehittämään selkeä toimintajärjestelmä esim. nuhjaantuneen maan ja ohjearvon ylittävän, mutta kynnysarvon alittavan likaantuneen maan läjitykselle.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa työryhmän asettamista kuvaamaan asuntotuotantoketjua, sen ongelmakohtia erityisesti kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta. Tarkoituksena olisi löytää normitalkoiden hengessä koko tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä myös kustannuksia alentavia toimenpiteitä, jotta

laadukas, kohtuuhintainen ja asukaslähtöinen helsinkiläinen asuntotuotanto olisi tulevaisuudessakin mahdollista.

Asuinrakentamisen laatu ja kehittäminen

Monipuolinen asuntotyypistö, asuntojen kehittäminen asukaslähtöisesti, muuttuvan yhteiskunnan tarpeet huomioiden, rakennusten energiatehokas ja teknisesti kestävä sekä hyvä ulkoarkkitehtuuri tukevat kaupungin yleistä kehitystä ja menestystä eri sektoreilla.

Omaleimainen ja tasapainoinen urbaaniympäristö tulee olla Helsingin kaupungin vetovoimatekijä myös tulevaisuudessa. Siihen MA-ohjelma antaa hyvät puitteet.

21.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Henna Helander, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32399
henna.helander(a)att.hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 5.1.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Asuntotuotantotavoitteet kaupungin talouden näkökulmasta

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin. Toteutusohjelmalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön sekä sosiaaliseen ja taloudelliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupungin talouteen.

Toteutusohjelman maapolitiikan tavoitteena on, että tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asunto-tuotantoon tontteja 325 000 kem². Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että talousarviossa 2012 kiinteistöviraston sitova tavoite on luovuttaa asuntorakennusoikeutta 225 000 kem². Taloussuunnitelmavuodelle 2013 tavoite on 235 000 kem² ja vuodelle 2014 tavoite on 250 000 kem².

Talousarviossa ja -suunnitelmissa kaupungin kasvun tarpeet on turvattu osoittamalla asuntotuotannon edellyttämälle esirakentamiselle, infrastruktuurille ja alueiden palvelurakentamiselle tarvittavat

investointimäärärahat sekä ohjaamalla hallintokuntien ja virastojen toimintaa sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden avulla siten, että asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat.

Asuntotuotannon tavoitteesta 30 % sijoittuu täydennysrakentamisalueille, joten aluerakentamisprojektialueiden ulkopuolelle sijoittuvalla rakentamisella on tärkeä merkitys asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa. Kun täydennysrakentaminen kohdistuu usein alueille, jotka edellyttävät kallista esirakentamista ja mittavia yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen siirtoja, on asuntotuotannon käynnistäminen näillä alueilla sopeutettava kaupungin talouden mahdollisuuksiin. Investointitalouden suunnittelua ja mahdollisesti tarpeellista alueiden priorisointia varten olisi ohjelmassa määriteltävä täydennysrakentamisalueet luonnoksessa esitettyä tarkemmin.

Kaupungin maaomaisuudesta saatavat myyntitulot ovat asuntotuotannon edellyttämien investointien kannalta rahoituksellisesti tärkeitä vuokratonttien kohtuullisen tuottotavoitteen ohella. Vuokratonttien yhteydessä tulisi tarkastella myös nk. kynnysrahan käyttöönottoa ja vuokrien perimistä etukäteen. Tällä tavoin saataisiin osaltaan rahoitettua alueiden rakentamisen alkuvaiheeseen sijoittuvia kalliita investointeja.

Asuntotarjonnan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maankäytöllä ja asuntotarjonnalla vaikutetaan olennaisesti yritysten toiminta-edellytyksiin sekä työvoiman saatavuuteen ja liikkuvuuteen. Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa ja sen seurannassa tulee ottaa huomioon myös elinkeinopoliittiset vaikutukset.

Yritysten kilpailukyky työvoimasta heikkenee, kun asumisen hinta nousee yritysten palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi. Jo tällä hetkellä on nähtävissä, että asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten (vuokra-, omistus- ja ns. välimuotoa edustavien) asuntojen puute vaikeuttavat työvoiman saantia erityisesti pienipalkkaisilla palvelualoilla. Erityisesti tämä tulee korostumaan, jos työperäistä maahanmuuttoa pystytään edistämään tavoitteiden mukaisesti.

Asumisen korkean hinnan ja riittämättömän asuntotarjonnan seurauksena monet työntekijät sekä yrityksissä että julkisella sektorilla joutuvat valitsemaan asuinpaikkansa yhä kauempaa Helsingistä. Tämä vaikuttaa negatiivisesti veropohjaan ja sitä kautta kaupungin kilpailukykyyn.

Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012:ssa esitetyt keinot asumisen hinnan

hillitsemiseksi on syytä käyttää mahdollisimman täysimääräisesti. Yhtenä olennaisena tekijänä on kaavoituksen joutuisuus ja riittävä kaavavaranto. Tämän lisäksi kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävyydestä tulee huolehtia. Kilpailua asuntorakentamisessa tulee pyrkiä lisäämään tarjoamalla toteuttamismahdollisuuksia myös pienille ja keskisuurille toimijoille nykyistä enemmän. Lisäksi on tärkeää, että kaupunki omilla toimenpiteillään mahdollistaa myös erilaisten asuntojen pienimuotoisen tuottamisen.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta vuosittaisen 5 000 uuden asunnon tuotantotavoitteen toteutumisen varmistaminen mahdollisimman täysimääräisenä on tärkeää. Valtion tukeman vuokratuotannon taso tulee toteuttaa sovitun tason mukaisesti. Lisäksi on käytettävä kaikki mahdolliset keinot toteuttaa myös kohtuuhintaista omistusasuntorakentamista.

Täydentävän kaavoituksen ja täydennysrakentamisen osalta tulee pyrkiä MA 2012 -ohjelman mukaisesti kokonaistarkasteluun yksittäisten suunnittelukohteiden erikseen tarkastelemisen sijaan. Asumisen lisäämisen yritysalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä tulee perustua tarkkaan arviointiin siitä, mi-ten yritysten toimintaedellytykset ja toimintaympäristö tämän seurauksena muuttuvat. Yritystoiminnalle epäedullisia ratkaisuja tulee välttää.

Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä julkisten että yksityisten palvelujen toisaalta oikea-aikaiseen ja toisaalta tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille. Elinkeinopoliittisesti on tärkeää varmistaa erilaisten palveluyritysten mahdollisuudet sijoittua sinne, missä asuntotuotantoa kasvatetaan. Tällä on merkitystä paitsi palvelujen saatavuuden myös ympäristön kannalta. Ns. kivijalkaliiketilat mahdollistavat parhaimmillaan monipuolisen lähipalvelujen tarjonnan. Niiden toteutuminen edellyttää kuitenkin sitä, että jo suunnitteluvaiheessa tunnistetaan mm. tarkoituksenmukainen mitoitus ja eri palvelutoimintojen tiloille asettamat vaatimukset. Lisäksi on tärkeää kehittää uudenlaisia toimintamalleja, joilla turvataan sekä alueen asukkaiden palvelut että yritysten liiketaloudelliset intressit.

Kaupungin kilpailukyvyn kannalta on ensisijaista, että kaupungin verotuloja pyritään yksiselitteisesti kasvattamaan. Tämän vuoksi on välttämätöntä huolehtia siitä, että veronmaksukykyisille asukkaille on tarjolla riittävästi kooltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotarjontaa. Kaupungistumisen myötä asuntoihanteet ja asukkaiden tarpeet muuttuvat. Lapsiperheiden ihanne tulevaisuudessa voi hyvinkin liittyä ekologisuuteen ja saavutettavuuteen. Eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet tuleekin analysoida huolellisesti, jotta asuntotarjonta vastaisi jatkossa paremmin niin yksineläjien kuin

perheidenkin muuttuviin tarpeisiin. Erityisesti veronmaksukykyisten lapsiperheiden muuttoa pois Helsingistä voidaan ehkäistä ainoastaan huolehtimalla siitä, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia tilavia asuntoja myös lapsiperheille. Nykyinen määritelmä perheasunnon koosta ei välttämättä vastaa perheiden todellista asumisväljyyden tarvetta nykypäivänä.

Osaavan työvoiman saatavuuden kannalta on olennaista edistää myös opiskelijoiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kaupunki on elinkeinopolitiikan kehittämisvalinnoissaan painottanut Helsingin kehittämistä viihtyisänä opiskelijakaupunkina.

Uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa kaupungissa tulisi edistää ja näin lisätä alan yritysten liiketoimintamahdollisuuksia. Helsingin tulisikin lisätä yhteistyötä yritysten ja tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa asuntorakentamisen kokeilu- ja kehittämishankkeissa

Asuntopolitiikan yhteisvastuullisuus pääkaupunkiseudulla

Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan tulisi lisätä vertaileva tarkastelu pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tavoitteista ja toteutumasta.

MAL-neuvottelukunta on tammikuussa 2008 hyväksynyt Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL-2017). Asunto-tuotannon keskimääräinen vuosittainen tavoite 12 000 – 13 000 asuntoa perustuu 19.6.2007 hyväksyttyyn kaupunkiseutusuunnitelmaan. Ohjelmassa on asetettu määrällisten asuntotuotantotavoitteiden lisäksi seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi allekirjoitettiin 18.1.2008. Tuossa yhteydessä sovittiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamisesta mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuvat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen.

Helsingin MA-ohjelma 2008 – 2017 noudattaa sekä kokonaistuotannossa että aravuokratuotanto-osuudessa aiesopimusta. Vantaan asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2009 – 2017, ja ohjelman toimenpiteet ajoittuvat valtuustokaudelle 2009 – 2012. Ohjelman tarkistus tehdään siis mahdollisesti seuraavan valtuustokauden alussa

vuonna 2013. Myös Vantaa on asuntotuotantotavoitteessaan sitoutunut aiesopimuksen kautta tuotantotavoitteisiin jo vuodesta 2008 alkaen.

Espoossa ei ole erillistä asunto-ohjelmaa, vaan asuntotuotantotavoitteet määritellään vuosittaisessa taloussuunnitelmassa valtuuston asettamina valtuustokauden tavoitteina. Teknisen ja ympäristötoimen taloussuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi luoda edellytykset 2 500 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

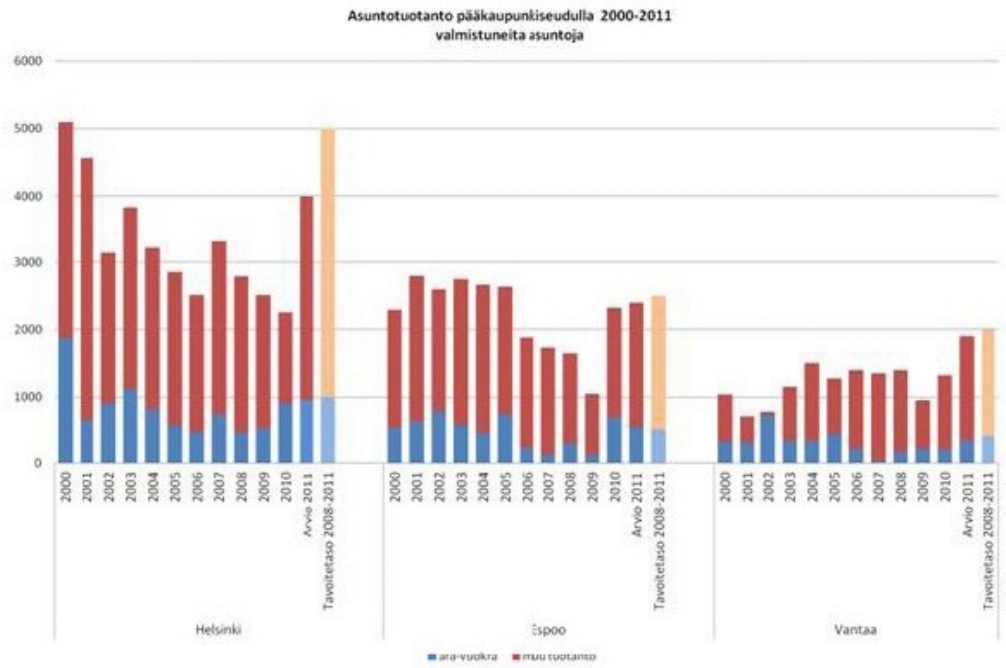
Aiesopimuskauden 2008-2011 asuntotuotannon tavoitteet ja toteutunut tuotanto Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Vuoden 2011 luku on arvio.

	Asunto-tuotantotavoite vuodessa	Toteutunut asuntotuo-tanto keski-määrin vuo-dessa	ARA-vuokratavoite vuodessa	Toteutunut ara-vuokratuo-tanto keski-määrin vuo-dessa	Aravuokra-tuotannon osuus 2008 - 2011 ko-konaistuo-tannosta
Helsinki	5 000	2 890	1 000	708	25,0
Espoo	2 500	1 444	500	411	22,0
Vantaa	2 000	1 397	400	230	17,0

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantolukuja tarkasteltaessa voidaan todeta, että Helsingissä kokonaisasuntotuotanto on jäänyt eniten jälkeen aiesopimuksessa sovitusta tasosta. Huomattavaa on kuitenkin, että aravuokratuotannon osuus on nykyisellä aiesopimuskaudella 2008 – 2011 ollut Helsingissä 20 prosentin tavoiteosuutta huomattavasti suurempi, 25 prosenttia.

Vantaalla ja Espoossa vuosittainen asuntotuotanto on taantumavuoden 2009 jälkeen nousemassa hyvin lähelle tavoitetasoa. Vantaalla aravuokratuotantoa on toteutunut vuosina 2008 – 2011 kuitenkin vain hieman yli puolet määrällisestä tavoitteesta. Myös aravuokratuotannon osuus kokonaistuotannosta on jäänyt jälkeen tavoitteesta, 17 prosenttiin. Espoossa aiesopimuskaudella 2008 – 2011 aravuokratuotannon osuus valmistuneista asunnoista on 22 %.

Valmistuneet asunnot Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2000-2010 sekä ennuste vuodesta 2011



Tavoiteltaessa seudullista yhteisvastuuta asuntopolitiikassa tulee Helsingin seudun kuntien sitoutua pitkäjänteiseen ja aluerakennetta tasapainottavaan asuntopolitiikkaan. Helsingin näkökulmasta keskeistä yhteisvastuullisuudessa on pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin. Pääkaupunkiseutu ei voi kehittyä tasapainoisesti, jos kaikki kunnat eivät ota yhtä suurta vastuuta asuntotuotannon monipuolisuudesta sekä erilaisten asukasryhmien asumismahdollisuuksien turvaamisesta. Ara-vuokratuotannon osuuden tulisi olla kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa samalla tasolla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että asuntotuotannon hallintasuhde- ja rahoitusmuoto-jakauman säilyttäminen ennallaan (20 % ara-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % säätelemätön) olisi luontevaa. MA-ohjelman luonnoksessa ara-vuokratuotannon osuus on opiskelija- ja nuorisoasunnot mukaan lukien 25 %. Naapurikunnissa ara-vuokratavoite on 20 %. Aiempi jakauma on ottanut hyvin huomioon erilaisia asumistarpeita ja mm. tarjonnut kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja ara-vuokratuotannon ohella vastaamalla asumisoikeus- ja hitas-asuntojen suureen kysyntään. Opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille kohdennettu ara-vuokratuotanto on tärkeää ja voidaan nykyiseen tapaan sisällyttää valtion tukemaan 20 %:n vuokra-asuntotavoitteeseen. Nykyisellä hallintasuhde- ja rahoitusmuotojakaumalla voidaan saavuttaa kaupunginosien monipuolinen asukasrakenne ja samalla mahdollistaa kaupungin talouden kestävä pohja.

Lopuksi talous- ja suunnittelukeskus korostaa, että kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi tarvitaan asumisen korkeaa laatua, monipuolisia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikkojen ja palvelujen hyvää saavutettavuutta, jotta Helsinki säilyttäisi asemansa vetovoimaisena asuinpaikkana kaikkien ammattiryhmien keskuudessa.

Lisätiedot

Rinkineva Marja-Leena, elinkeinojohtaja, puhelin: 09 310 2505
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.12.2011 § 684

Pöydälle 13.12.2011

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa on esitetty laajasti kaupungin maankäyttöön liittyviä tavoitteita asumisen näkökulmasta. Visio pitää sisällään tärkeitä tavoitteita liittyen uusien asuntojen rakentamiseen, nykyisten asuntojen parantamiseen sekä asuinympäristön ja arjen laatuun. Rakennusviraston tehtävät liittyvät moniin ohjelman aiheista.

Maankäyttö

MA-2012 ohjelman luonnoksen ja seuraavan valtuustokauden 2013–2016 aikana laadittavan yleiskaavan yhtenevänä tavoitteena on asuinalueiden tiivistäminen. Tiivistämisellä on vaikutuksia yleisiin alueisiin ja niiden palveluihin, kuten esimerkiksi asukkaiden ajoneuvojen pysäköintiin, katuverkoston toimivuuteen ja viheralueiden palveluiden määrään, laatuun ja saavutettavuuteen.

Eräänä yleiskaavan tavoitteena mainitaan monikeskuksinen kaupunki. Jotta tämä päämäärä toteutuisi ollen kestävä sekä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti, vaatii se investointeja raideliikenteen lisäksi myös toimivaan muuhun joukkoliikenteeseen ja -katuihin, pyöräilyyn ja jalankulkuun.

Taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävän kaupungin luomisessa korostuvat yhteistyöverkostot ja uusien ratkaisuiden mahdollistaminen. Yleisten töiden lautakunnan mielestä rakennusviraston merkitys sekä suunnitteluun osallistuvana asiantuntijana että toteuttajana on avainasemassa pyrittäessä näihin tavoitteisiin.

MA-2012 ohjelman luonnoksessa mainitaan, että Helsingissä on havaittavissa kaupunginosien eriarvoistumista, jota pyritään korjaamaan täydennysrakentamisella. Eriarvoistumisen pysäyttämiseksi on tärkeää luoda toimivia käytäntöjä asuinympäristön, joka muodostuu sekä julkisesta että yksityisestä ympäristöstä, toteuttamiseksi ja kunnossapitämiseksi. Pelkällä asuntorakentamisella ei aikaansaada viihtyisää kaupunkia. Hyvä kaupunkiympäristö katuineen ja viheralueineen ei saa vaarantua täydennysrakentamisen vuoksi myöskään viereisissä kaupunginosissa, jonne rakentaminen ei yllä. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua.

Tiivistäminen lisää katu- ja viheralueiden käyttöä ja niiden rakentamisen ja hoidon laatuvaatimuksia. Käyttöpaineen ohjaus ja jakaminen tasaisesti täydennysrakennettaessa edellyttää laajempaa katu- ja viheralueverkoston tarkastelua kuin varsinaisen kohdealueen. Rakentamisen aiheuttamiin muutoksiin on varauduttava myös kohdealueen vaikutuspiirissä olevilla alueilla.

Myös viheralueiden ja muun julkisen kaupunkiympäristön jatkuva kehittäminen, kunnostus ja hoito vähentää eriarvoistumista. Nämä alueet ovat kaikille avoimia ja omalta osaltaan mahdollistavat monipuolisen asukasrakenteen tasapuolisesti eri kaupunginosissa. Tämä edistää myös toiminannallisesti eheän kaupungin kehittämistä. Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti.

Ekologinen ja energiatehokas rakentaminen kytkeytyy tiiviisti yleisiin alueisiin. Esimerkiksi hulevesien hyödyntäminen viheralueiden ylläpidossa ja kaupunkiympäristön kasvillisuuden oikeanlainen sijoittaminen suotuisan mikroilmaston luomiseksi edistävät näitä tavoitteita.

Kävely- ja pyörätieverkoston jatkuva kehittäminen yhdessä toimivan joukkoliikenteen kanssa korostuvat myös rakennusviraston tavoitteissa ja ohjelmissa. Yleisten töiden lautakunnan mielestä näiltäkin osin toimivan kaupungin hoitaminen ja vaaliminen taloustilanteen ailahteluista huolimatta turvaa tasapuolisesti kaupungin kehittymisen ja omalta osaltaan estää eri kaupunginosien eriarvoistumista.

Uusien asuinalueiden, kuten Jätkäsaari, Kalasatama, kruunuvuorenranta ja Östersundom, suunnittelu ja rakentaminen luovat paineita hyvän kaupunkiympäristön suunnitteluun, toteuttamisen ja

hoitoon. Yleisten alueiden osalta tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin sisäisten prosessien tarkistamista. Jotta suunnittelu ja toteuttaminen pysyvät alueiden rakentamisen aikataulussa, tulee maankäytön suunnittelun prosesseja pyrkiä keventämään ja nopeuttamaan. Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain.

Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyypin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet.

Esteettömyys

Rakennuspaikka, sen ympäristö ja maaston muodot luovat lähtökohdat esteettömän asuinalueen suunnittelulle. Kaavoitusvaiheessa voidaan vaikuttaa tulevien rakennusten tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella luoda edellytykset esteettömän alueen rakentumiselle. Rakennuslainsäädäntöön on kirjattu monia kohtia, jotka edellyttävät esteettömiä asuin- ja toimimisympäristöjä, mutta kohtien tulkinnanvaraisuus on hidastanut esteettömyyden toteutumista.

Yleisten töiden lautakunnan hyväksymien Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien (15.11.2011) mukaisesti tulisi esteettömyys liittää yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen ohjelmaan. Esteettömyyslinjauksissa on tarkemmin määritelty seurattavat osa-alueet.

Esteettömyyskriteerit (voimassa olevat esteettömyys- ja rakentamistapaohjeet) otetaan käyttöön yleis- ja asemakaavoituksessa sekä niihin liittyvissä ohjeissa: katutilojen mitoitus, rakennusten ja katujen väliset suhteet sekä esteettömyysvaatimusten aiheuttamat vaikutukset pihojen kokoon (mm. miten sisäänkäyntien esteettömyys toteutetaan, jos rakennus sijoitetaan kiinni katulinjaan). Kaavoitukselle laaditaan ohje esteettömyyden näkökohtien huomioimisesta.

Yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää esteettömyyssuunnittelua korostetaan ja kaavaselostukseen lisätään oma kohta esteettömyydelle.

Uusilla kaava-alueilla määritellään kaavasuunnittelun yhteydessä ne alueet, reitit ja kohteet, joilla edellytetään esteettömyyden erikoistasoa, esimerkiksi vanhusten palvelutalon sijoittelussa tulee erityisesti huomioida esteettömyys. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tulee huomioida esteettömään liikkumiseen tarvittavan tilan varaaminen. Erikois- ja perustason kriteerit on määritelty SuRaKu- projektissa ja ne toimivat pohja-aineistona Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa

Liikkumisesteisten selviytyminen joukkoliikenteeseen tukeutuvassa kaupunkirakenteessa tulee ottaa huomioon. Liikkumisesteisille varatut pysäköintipaikat tulee turvata kaavoitusvaiheessa. Tavoitteeseen 15 tulee lisätä liikkumisesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen tarve.

Luonnoksessa todetaan, että esteettömyysmääräykset eivät saa asettaa rajoituksia monimuotoiselle asumiselle. Mahdolliset ristiriidat monimuotoisen asumisen ja esteettömän asumisen välillä eivät ilmene luonnoksesta. Esteettömästä rakentamisesta on olemassa määräykset, joita pitää noudattaa.

Esteettömyystavoite tulee sisällyttää rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa.

Asuinympäristön esteettömyyden osalta yhteistyötä elinkeinoelämän kanssa lisätään (reitti kulkee esimerkiksi kauppakeskuksen tai muun palvelun kautta).

Energiansäästö

Kaupunginvaltuuston hyväksymä energiansäästötavoite on kunnianhimoinen ja tärkeä tavoite. Sen toteutumisen seuraaminen ja käytäntöjen kehittäminen, etenkin nykyisen rakennuskannan energiatalouden parantamiseksi vaatii yhteistyön tiivistämistä hallintokuntien välillä.

Käsittely

16.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraavan tekstin " Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 loppuun seuraavan tekstin " Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 jälkeen kaksi uutta kappaletta, jotka kuuluivat seuraavasti:

"Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyypin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 8 loppuun seuraavan tekstin " Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti. "

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Pirjo Tujula, projektinjohtaja, puhelin: 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 642

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty

Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä. MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen. Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18 erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021. Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-m², joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m²/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lienee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien

projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

”Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa”

MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.

Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevina vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu.

Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevina vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin. ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaation ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

”Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon

hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.”

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhdanteessa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisoasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäyttösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA - tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:

”Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.”

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkäntähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet,

joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiiritasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvat ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisikin toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentumista.

Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.

Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työmäärä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennusalalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuina ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee

tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettynä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m², eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

”Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.”

Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m²/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m²/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm. maankäyttösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.

Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetutut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyymilla yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymenettelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen

kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m²/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m²) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m² kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m² kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista. Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m². Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna

lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viimevuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääräistä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m² keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättin keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole asuntuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m²) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

”Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².”

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen

huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskipinta-alasääntöön (75 h-m²) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskipinta-ala määritetään.

Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen keskipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m² ja Arabianranta n. 62 h-m²). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittynee pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi,

todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m² asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon, joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille, jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain

vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasuntotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeet vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.

Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliömetriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.

Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m² on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

”Hyötysuhde” oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissa arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin ”tavoitteellinen” ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hakkeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 405

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MA-ohjelman päämäärät

MA-ohjelman maankäyttöä koskevana päämääränä on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä. Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden osalta pyritään siihen, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja että niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Asuntokannan kunnosta huolehditaan sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista, erilaisten asumiskonseptien toteuttamista sekä parantamalla asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen ja edistämällä hissien rakentamista. Päämääränä on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Päämäärät oikeansuuntaisia

MA -ohjelmassa 2012 esitetyt päämäärät ovat oikeansuuntaisia ja tukevat yleis- ja asemakaavoituksessa käytettyjä maankäytön suunnittelun periaatteita. Ohjelma on jäsennelty numeroituihin päämääriä tukeviin tavoitteisiin. Esitystapa on selkeä ja helpottaa kokonaisuuden hahmottamista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa otetaan tavoitteiden osalta kantaa ensi sijassa niihin, joihin vaikutetaan maankäyttöratkaisuilla. Muiden osalta kiinnitetään huomiota riskeihin, jotka toteutuessaan saattavat kääntyä ohjelman päämääriä vastaan.

On ensiarvoisen tärkeää, että kaupunki pyrkii toimillaan mahdollistamaan asuntotuotannon riittävän tason talouden suhdannevaihteluista riippumatta. Asuntomarkkinoiden toimivuus on aluetalouden perustekijä, joten kysymys on myös kansantaloudellisesti merkittävästä asiasta. Asuntomarkkinoilla on tärkeä rooli

työmarkkinoiden toimivuuden kannalta. Toimivat asuntomarkkinat edellyttävät pitkällä tähtäyksellä riittävää rakentamisen volyymiä, jotta hinta- ja vuokrataso pysyisivät kohtuullisina eivätkä hinnat Helsingissä enää nousisi keskimäärin enempää kuin valtakunnallisesti.

Ohjelmassa pyritään vaikuttamaan useisiin päämääriin, joihin vaikutetaan maankäytön suunnittelun keinoin. Verrattuna aiempiin asunto-ohjelmiin, korostetaan vahvemmin kokonaisvaltaista alueiden kehittämisen näkökulmaa. Taustalla on pyrkimys ehkäistä alueellista eriarvoistumista. Tähän vaikutetaan mm. suunnitelmallisella täydennysrakentamisella, raideliikenneyhteyksiä parantamalla ja kaupungin investointien oikeatahtisella suuntaamisella.

Maankäyttöä koskevat tavoitteet

Tavoite 1. käsittää maapolitiikalle, tontinluovutukselle asetetut määrälliset vuositavoitteet ja mm. kumppanuuskaavoituksen jatkamisen. Tavoitteet ovat kannatettavia. Kumppanuuskaavoituksen edistämisessä voidaan hyödyntää Kruunuvuorenrannan suunnittelusta saatuja kokemuksia.

Tavoitteeksi 2. asetetaan, että valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava. Tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnistetään yleiskaavatyön ohjelmointi ja laatiminen vuonna 2012. Yleiskaavan tarvetta perustelevat useat strategiset lähtökohdat, joista asuntorakentamisen edellytysten varmistaminen on yksi tärkeimmistä. Uuden yleiskaavan kautta luodaan asemakaavoituksen toimintaedellytykset nykyisten yleiskaavavarantojen loppuessa. Pääosa Yleiskaava 2002 mukaisesta varannoista on jo otettu asemakaavoituksen piiriin. Yleiskaavan valmistelu kestää useita vuosia ja toteutuneeseen asuntoon kuluu parhaassakin tapauksessa useita vuosia, joten yleiskaavan laadinta on myös asuntopoliittisesta näkökulmasta ajankohtaista.

Tavoitteen 3. mukaan asemakaavoja laaditaan asuntotuotantoon 450 000 kem2 vuosittain. Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa. Olennaisempaa olisi varmistaa tuotantomäärän mahdollistava riittävä asemakaavavaranto pidemmällä aikavälillä ja tasaisesti jakautuneen tuotannon edellytykset. Merkittävä osa kerrosalasta syntyy käytännössä suurista asemakaavakohteista, joiden toteuttamisedellytykset voivat lykkääntyä kaupungin toimista riippumattomista syistä. Tämä vaikuttaa kaavojen käsittelyn edellytyksiin ja päätöksenteon ajoitukseen.

Pidemmän aikavälin tavoitteenasettelua korostava ajattelutapa ilmeneekin MA-ohjelman toteutuksen seurannan osalta siten, että tuotannon toteutumista seurataan useamman vuoden keskiarvona. Olisi johdonmukaista, että myös laadittavalle kerrosalalle asetettua tavoitetta väljennettäisiin tai se asetettaisiin niin, ettei sen saavuttaminen olisi yhtä riippuvainen ulkoisista tekijöistä. Ratkaisuna voisi olla muutaman vuoden aikatähtäimellä varmistaa, ettei tavoitteen 5. mukainen luovutuskelpoinen varanto merkittävästi vähenisi.

Jatkossa on myös mahdollista, että entistä suurempi osuus tonttikohtaisesta täydennysrakentamisesta mahdollistetaan asemakaavamuutoksia kevyemmin poikkeamismenettelyllä. Näin synnytettävä varsin nopeasti ja pienin kynnyskustannuksin toteuttava asuntorakentamispotentiaali on perusteltua ottaa huomioon kerrosalatavoitteen toteutumisen seurannassa siten, että se rinnastetaan asemakaavoituksella tuotettuun asuntokerrosalaan.

Muut tavoitteet

Tavoitteen 6. mukaan vuosituotannossa hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta 20 % tai vähintään 1000 asuntoa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoa sekä 40 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Opiskelija- ja nuorisoasunnot eivät aiemmista ohjelmista poiketen kuulisi enää valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, vaan erilliseen 20 % tavoitteeseen. Toisin kuin muille hallinta- ja rahoitusmuototavoitteille, valtion tukemalle vuokratuotannolle on esitetty tavoite, joka vähintään on saavutettava. Tämä on omiaan lisäämään ns. tavanomaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.
Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Hallinta- ja rahoitusmuotoja koskevaan kokonaistavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua ongelmalliseksi talouden matalasuhdanteen aikana, jolloin vapaarahoitteisen tuotanto hidastuu tai pysähtyy ja säännellyn tuotannon toteuttamista tuetaan valtion erityistoimin. Riskinä on, että suurten rakentamisalueiden yhtä hyvin kuin täydennysrakentamisalueiden väestörakenne vinoutuu vain säännellyn tuotannon toteutuessa. 1990-luvun laman aikana rakennetuilla uusilla alueilla on tästä esimerkkejä. Etenkin kaukana keskustasta olevilla

alueilla säännellyn tuotannon keskittymisellä on ollut aluevaikutuksia, joita on ollut korjata jälkeenpäin. Segregaation ehkäisyyn tarkoitetut MA-ohjelman kohdat eivät välttämättä tällaisessa tilanteessa riitä varmistamaan tasapainoista kehitystä.

Myös kaupungin omalla tuotannolla tulisi voida olla mahdollista tasoittaa suhdanteiden aiheuttamia määrällisiä ja tuotantomuotojen vaihteluita. Tavoite 7. koskee kaupungin omaa asuntotuotantoa hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta), 600 välimuodon asuntoa (Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa), eli 40 % tuotannosta sekä 150 vapaarahoitteista asuntoa vuodessa.

Hitas-asuntojen osuutta saattaisi olla perusteltua kasvattaa yli MA-ohjelmassa esitetyn. Muutos aiempaan MA-ohjelmaan, jossa asumisoikeustuotanto on siirtynyt opiskelija- ja nuorisoasuntojen kanssa saman tavoitekohdan alle, onkin myönteinen Hitas-tuotannon kannalta. Hitas-tuotannon toteuttamisen tulisi olla jatkuvaa ja vakaata. Lisäksi saattaisi olla perusteltua määritellä vähimmäismäärä myös Hitas-asuntojen vuosittaiselle tuotannolle, kuten valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta on tehty. Hitas-omistusasuntotuotanto on helsinkiläinen perinteinen asumismuoto, jolla perheiden ja keskituloisten on ollut mahdollista hankkia asunto keskeisiltä tai muutoin halutuilta paikoilta. Hitas-rakentamisella voi olla merkitystä myös silloin, kun muu omistustuotanto ei suhdannesyistä toteudu. Jos taantuman oloissa sääntelemätöntä tuotantoa ei toteudu, kaupungin tulisi voida korvata vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas-tuotannolla. Erityisesti tällä voi olla merkitystä vanhenevien asuinalueiden täydennysrakentamisessa.

Tavoitteessa 8. ehdotetaan siirtymistä huoneistotyyppijakaumaan perustuvaan asuntokokojen ohjaukseen. Tällä pyritään toteuttamisen joustavuuden lisäämiseen, ja samalla turvaamaan riittävä perheasuntojen tarjonta Helsingissä. Malliin sisältyy ehdotus, jossa Hitas-omistusasuntotuotannossa painotetaan perheasuntojen osuutta siten, että asuinrakennusoikeudesta toteutetaan keskimäärin 60–70% perheasuntoina. Lähtökohta on kannatettava. Yksinomaan asuntojen keskipinta-alaan perustuvaa ohjausta korvaamaan kehitetyn uuden ohjauskeinon vaikutuksia tulee seurata huolella ja tavoitteita tulisi tarvittaessa myös voida muuttaa. Riskinä voi olla, että tuotanto painottuu jatkossakin lähinnä pieniin perheasuntoihin eikä tilavia perheasuntoja seudullista kysyntää vastaavasti käytännössä uudenkaan ohjausmallin pohjalta synny. Pääasiallisen ohjauksen tulisi uudessakin mallissa perustua ensisijassa asemakaavaan.

Tavoitteet 9. ja 10 koskevat asuinalueiden saavutettavuutta, elinvoimaisuutta ja täydennysrakentamista. Asuntorakentamisesta 30

% edellytetään toteutuvan täydennysrakentamisalueilla. Ei ole tarkoituksenmukaista, että täydennysrakentamisalueiksi katsottaisiin vain kaupungin toteutusprojektien ulkopuoliset alueet. Esimerkiksi Myllypurossa ja Vuosaaressa projektimaisesta toteutusmuodosta huolimatta rakentaminen on selkeästi olemassa olevan rakenteen täydentämistä. Täydennysrakentamisalueet tulisi määritellä kaupungin hallintokuntien kesken yhteisesti rakentamisen luonteen mukaan, jotta olisi mahdollista luoda yhteinen tavoitteenasettelu sekä kaavoituksen että toteuttamisen osalta. Esimerkiksi alueet, joilla perusinfrastruktuuri on valmiina eikä merkittäviä kynnysinvestointeja ole tarpeen tehdä, tulisi määritellä täydennysrakentamisalueiksi. Määritelmällä on merkitystä myös melumääräysten tulkinnan kannalta.

Tavoite 14. käsittää energiatehokkuutta koskevia tavoitteita. Kaupunki edellyttää asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Erittäin tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, ettei synnytetä ratkaisuja, joilla on kielteisiä sosiaalisia asumisolosuhteita heikentäviä vaikutuksia (mm. asuntojen valoisuuden väheneminen jne.).

Tavoite 15. koskee asumisen pysäköintiratkaisuja, joiden joustavuuden lisääminen on monesta syystä kannatettavaa. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota täydennysrakentamisen edellytyksiin ja uusien talo- ja rakennustyyppien suunnittelun mahdollistamiseen. Pysäköinnin uudelleenjärjestely varsinkin täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on haastavaa. Autopaikat vievät merkittävästi tilaa ja niiden toteuttaminen on taloudellisesti vaikea yhtälö. Asemanseutujen ja joukkoliikenteen runkolinjojen varaan täydennysrakentaminen on tärkeä strateginen tavoite Helsingin maankäytössä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on parhaillaan uudistamassa autopaikkojen laskentaohjeita.

Kokonaisuutena ohjelman tavoitteet ovat maankäytön suunnittelun kannalta erittäin haastavia. Toimivien, ohjelman toteuttamista aidosti tukevien seurantamittareiden kehittämiseen tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Lasse Männistön vastaehdotus:
Lisätään kappaleen 12 loppuun seuraavat lauseet:
Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija-

ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Kannattajat: Stefan Johansson

Mari Holopaisen vastaehdotus:
MA-ohjelman päämäärät alaotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Kannattajat: Lasse Männistö

Lasse Männistön vastaehdotus: Muutetaan kappaleen 9 toinen lause kuulumaan seuraavasti: Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa.

Kannattajat: Silvia Modig

Lautakunta hyväksyi vastaehdotukset yksimielisesti ilman äänestystä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Rikhard Manninen, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340
olavi.veltheim(a)hel.fi
Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 366

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma on laadittu vuodelle 2012. Nykyisen ohjelman 2008-2017 hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että ohjelman toteutumisen

seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Kolmeen valtuustolle esitettyyn seurantaraporttiin on koottu arvokasta tietoa. Seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä MA-ohjelman tavoitteita on täsmennetty ja tehty toivomusponsia.

Ympäristölautakunnan mielestä uuteen asiakirjaan 2012 voitaisiin lisätä lyhyt arvio ohjelman 2008-2017 toteutumisesta ja pääasiallisista tarkistamistarpeista. Uudesta asiakirjasta tulisi myös selvästi käydä ilmi, että kysymyksessä on keväällä 2012 valtuuston käsittelyyn tuotava pidempiaikaisen ohjelman tarkistus sekä se, milloin ohjelmaa 2008-2017 aiotaan seuraavan kerran tarkistaa.

Maankäyttö ja asuinalueet

MA-ohjelman 2012 luonnoksessa on hyvä visio ja erittäin hyviä maankäyttöä ja asumista koskevia päämääriä ja tavoitteita. Niihin on otettu aikaisempia ohjelmia enemmän mukaan myös ympäristönäkökulma. Taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyyden lisäksi visiossa voitaisiin mainita kulttuurinen kestävyys. Ympäristölautakunta toteaa, että selkeiden toimenpiteiden ja vastuutusten puuttuessa ohjelma on kuitenkin luonteeltaan enemmän tavoite- kuin toteutusohjelma.

Helsingin maankäytön pariaatteena on tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on kaupungin strategiaohjelman, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista.

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Uutta, vuosina 2012-2016 valmisteltavaa yleiskaavaa varten aiotaan selvittää mm. mahdollisuuksia moottoriteiden muuttamiseksi bulevardimaisiksi kaduiksi ja siten uusien rakentamisalueiden löytämiseksi väylien varsilta. Kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen ja onnistuneiden suunnitteluratkaisujen löytäminen edellyttävät entistä enemmän kaupungin eri virastojen asiantuntijoiden yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen.

Ympäristövaikutusten tunnistaminen ja arviointi jo kaavoituksen alkuvaiheessa edistävät asuntotuotantohankkeiden sujuvaa etenemistä. Selvitettäviä kysymyksiä ovat pilaantuneen maan lisäksi

esimerkiksi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen minimointi ja torjuminen. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä meluntorjuntatarpeet koko ajan kasvavat. Meluntorjuntaratkaisut tulee tehdä jo kaavoitusvaiheessa. Niiden jättäminen rakennuslupavaiheeseen on aiheuttanut rakennusvalvontaviranomaiselle joissakin tapauksissa hankalia tulkintaongelmia ja siten kohtuuttomia viiveitä hankkeiden toteuttajille. Tulevaisuuden merkittävimmän asuntotuotantoalueen, Östersundomin, yhteisen yleiskaavan hyväksyminen ja toteuttaminen saattavat viivästyä useita vuosia, mikäli alueen suunnittelussa ei oteta huomioon Natura-alueita ja niiden luontoarvojen turvaamista.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä MA-ohjelman 2008-2017 seurantaraporttia hyväksyttiin mm. toivomusponsi, jonka mukaan Kvsto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että kaavat ovat toteutettavissa mahdollisimman pian niiden vahvistuttua. Tämä on yksi esimerkki maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien sujuvoittamistarpeesta. Ympäristölautakunta esittää, että Helsingissä perustetaan kehittämisprojekti, jossa esimerkkikohteiden kautta selvitetään maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien parantamista.

Energiatehokkuus

MA-ohjelman tavoitteena on olemassa olevien alueiden omaleimaisuuden vaaliminen sekä uusien rakennettavien alueiden identiteetin kehittäminen. Ohjelman 2008-2017 uusimmassa seurantaraportissa kerrotaan, että MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä vuonna 2012 tullaan yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tekemään arvio asuinalueiden suunnittelu- ja toteutusratkaisuista. Ohjelman 2012 luonnoksesta ei käy ilmi, onko arviolla tavoitteena vaikuttaa tarkistettavana olevaan ohjelmaan.

MA-ohjelman luonnoksessa energiatehokkuustavoitteiksi esitetään

• Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä.

• Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristölautakunta toteaa, että energiatehokkuustavoitteiden asettaminen ja toteutuskeinojen löytäminen kuuluvat myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Tavoite A-energialuokasta on ollut tavoitteena jo keväästä 2011 alkaen. 20 prosentin vähennystavoite puolestaan on täysin epärealistinen, ellei sille suunnitella toteutusohjelmaa. Helsingin hallintokuntien yhteisessä asumisen energiaverkossa todettiin, että 9 prosentinkaan säästötavoitetta

kaupungin asuinrakennuksissa ei saavuteta vuoteen 2016 mennessä ilman lisätoimenpiteitä.

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Helsingin kaupunginjohtajan asettaman ns. PEK-työryhmän raportti on valmistunut ja on samaan aikaan lausuntokierroksella MA-ohjelman luonnoksen kanssa. Työryhmän tehtävänä oli kartoittaa energiatehokkuus- ja energiansäästötoimenpiteitä koskevat parhaat käytännöt, joilla voitaisiin tukea kaupungin energiapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman valmistelussa tulisi selvittää, mitä PEK-työryhmän ehdotuksista voitaisiin ottaa huomioon MA-ohjelmaa tarkistettaessa.

Kaupungin suurimmat vaikutusmahdollisuudet ovat rakennusten lämmitykseen ja liikenteeseen liittyvissä ratkaisuissa. Suurin yksittäinen sektori energiankulutuksessa on rakennusten lämmittäminen. Vanhan rakennuskannan korjaaminen energiataloudellisesti nykyaikaiseen kuntoon edellyttää laajoja yksityisiä investointeja.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden ohjaus tulee kiristymään seuraavan kerran vuonna 2012 voimaan tulevien uusien rakentamismääräysten myötä.

Lähiöiden energiaviisaaseen korjaamiseen liittyy suurin yksittäinen mahdollisuus energiatehokkuuden parantamiseksi Helsingin kaupunkialueella. Työryhmä esittää energiarenessanssia lähiöille. Siinä peruskorjattaisiin lähiöitä ja kortteleita yhteisprojekteina, jolloin kokonaiskustannukset ja yksittäisten kohteiden riskit laskisivat. Työryhmä esittää energiaviisaiden korjaushankkeiden rahastoa.

Työryhmä huomauttaa, että nykytavoite kasvattaa jatkuvasti asumisväljyyttä on ristiriidassa energiatehokkuuden parantamisen kanssa. Työryhmä ehdottaa myös kaupungin vuokra-asuntoihin ns. vihreää vuokrasopimusta, johon liittyisi huoneistokohtainen energiankulutuksen mittarointi ja laskutus. Näin vuokralaisia kannustettaisiin energiatehokkuuteen.

Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen.

Pysäköintiratkaisut

Autopaikkojen kustannusten siirtäminen kohdentumaan yhä enemmän suoraan autopaikkojen käyttäjille on erittäin kannatettavaa. Vähäautoisten tai autottomien kortteleiden ja tonttien toteutumista ja

käyttöä tulee seurata ja kokemuksia hyödyntää. Myös yhteiskäyttöautoille tulee varata pysäköintipaikkoja.

Toteutusohjelman seuranta

MA-ohjelman liitteessä 2. kerrotaan toteutusohjelman seurantamittareista ja toteutumisen arvioinnista. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaikilla seitsemällä seurantamittarilla arvioidaan ohjelman määrällisten tavoitteiden toteuttamista. MA-ohjelmaluonnoksen tavoitteet kohdistuvat myös asuin- ja elinympäristön laatuun. Raportissa mm. todetaan, että monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuinympäristö olisivat vaikuttaneet noin joka toisen pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudulta ympäristökuntiin muuttaneen kotitalouden muuttopäätökseen. Laadullisten mittareiden asettaminen on vaikeaa, mutta laadullisten tavoitteiden saavuttamista tulisi kuitenkin pystyä arvioimaan.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet

Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen:

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause:

Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittävillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Luvun
Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke:

Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen: Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Jaa-äänet: 3

Ei-äänet: 5

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause: Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittävillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen

aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Jaa-äänet: 5

Ei-äänet: 3

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Luvun
Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke: Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Jaa-äänet: 6

Ei-äänet: 2

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Terveyslautakunta 13.12.2011 § 305

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle luonnoksesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

”Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessa (MA-ohjelma) tavoitteet on esitetty maankäytön, asuntotuotannon, asuntokannan ja asukkaiden näkökulmasta.

Maankäyttö

Ohjelmassa maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Tavoitteena on maapolitiikan keinoin varata riittävästi tontteja ja luovuttaa niitä asuntotuotantoon, jatkaa ja edistää eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi sekä kehittää edelleen kumppanuuskaavoitusta. Tavoitteena on laatia valtuustokaudella 2013–2016 uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Tavoitteena on myös ylläpitää kaavavarantoa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto-ohjelmaa varten.

Terveyslautakunta katsoo, että maankäytön tavoitteissa, kuten asuntotonttien luovuttamisessa, tiivistetyn yhdyskuntarakenteen ja elinvoimaisen monikeskuksisen kaupungin tavoittelemisessa ja asemakaavoja laadittaessa, tulee ottaa huomioon ikääntyneiden ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien ja erityisesti lapsiperheiden tarpeet siten, että esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus toteutuu kaikissa maankäytön suunnittelun vaiheissa.

Asuntotuotanto

Ohjelman asuntotuotannon tavoitteena on, että asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Tavoitteena on rakentaa Helsingissä vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla jatketaan tähtäämällä tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen. Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteena on toteuttaa 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoja sekä 40 % sääntelemättömiä asuntoja.

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista 750 on valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 välimuodon eli Hitas-,

asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa ja 150 vapaarahoitteista asuntoa. Asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa tullaa ohjaamaan siten, että perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmiista asunnoista.

Terveyslautakunnan näkemyksen mukaan asuntotuotannon tulee rakentaa enemmän sellaisia asuntoja, jotka kooltaan sekä hallinta- ja rahoitusmuodoltaan soveltuvat iäkkäille, sairaalahoidosta kotiutettaville tai toimintakyvyltään muutoin rajoittuneille henkilöille.

Asuinalueet

Ohjelman tavoitteiden mukaan erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Tavoitteena on saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys, jota vahvistetaan rakentamalla uusia kaupunginosia ja täydennysrakentamisella sekä lisäämällä palvelu- ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta joukkoliikenneyhteyksillä sekä kävely- ja pyörätieverkostoilla. Asunto-rakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisella.

Terveyslautakunnan näkökulmasta edellä esitetyt tavoitteet ovat oikean suuntaisia. Täydennysrakentamisella tulee tuottaa palvelujen lähelle esteettömiä asuntoja, joilla voidaan korvata ikäihmisille soveltumattomia, kaukana palveluista sijaitsevia vanhoja asuntoja. Keskeiset palvelut pitää saavuttaa joukkoliikenteen sekä turvallisten ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien avulla. Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. Täydennysrakentamisen yhteydessä pitää varmistaa, että asuntojen välittömässä läheisyydessä on riittävästi esteettömiä ulkoilureittejä ja viheralueita.

Asuntokanta

Ohjelman tavoitteena on huolehtia asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta. Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa. Asuntorakentamista kehitetään erilaisilla talotyypeillä, omatoimisella rakennuttamisella ja erilaisten asumiskonseptien toteuttamisella. Asuntokantaa kehitetään mm. laajentamalla elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja rakentamalla hissejä. Kaupunki ylläpitää

omaa asuntokantaansa. Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuuta sekä muunneltavuutta. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian kulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Terveyslautakunta pitää em. tavoitteita keskeisen tärkeinä, joten niiden toteutuminen pitää varmistaa. Asuntojen kehittämisessä tulee ottaa huomioon väestön vanheneminen ja asuntojen muuttuminen yhä enemmän hoidon ja hoivan ympäristöiksi.

Asukkaat

Ohjelman tavoitteena on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Asuntorakennetta monipuolistetaan mm. lisäämällä esteettömiä asumisvaihtoehtoja täydennysrakentamisalueilla. Erityisryhmille kohdennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 300 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Terveyslautakunnan näkökulmasta ikääntyneiden ja erityisryhmien, kuten vammaisten asuntojen kehittämisen ja lisäämisen tulee olla yksi keskeisistä asumisen ja maankäytön toteutusohjelman tavoitteista. Terveyskeskuksen asiakaskunnasta ikääntyneiden, kotihoidon asiakkaiden ja mielenterveyspotilaiden asumisolot tulee järjestää siten, että sopivien asuntojen avulla voidaan vähentää laitoshoitoa ja palvelun tarvetta. Mielenterveyspotilaille soveltuvien asuntojen tarve on kasvava.

Terveyslautakunta painottaa maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisen tärkeyttä samoin kuin palvelujen saavutettavuuden ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksien turvaamista. Nämä keskeiset tavoitteet tulee esittää MA-ohjelman tavoitteissa selkeästi kaikkien ohjelman osa-alueiden osalta.

Terveysvaikutusten arviointi

Maankäytön ja asumisen toteuttamisessa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisellä sekä turvaamalla

palvelujen saavutettavuutta ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksia aikaansaadaan merkittäviä terveyshyötyjä väestölle.”

Käsittely

13.12.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

1. Lausunnon 3. kappaleeseen (Maankäyttö-otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisättiin sanojen "ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien" jälkeen sanat: " ja erityisesti lapsiperheiden
2. Lausunnon 8. kappaleeseen (Asuinalueet- otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisätään toiseksi viimeiseksi virkkeeksi seuraava lause: "Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. "
3. Lausunnon 9. kappaleen (Asuntokanta-otsikon jälkeisen ensimmäisen kappaleen) ensimmäisen virkkeen jälkeen lisätään seuraava virke: "Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa."

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 133

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapoliittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päätyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokrakäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan

mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen

paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnan avulla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregaatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot
Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 24.11.2011 § 90

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat järkevien liikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä tulee vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja jopa yli tavoitetason. Viime vuonna näitä asuntoja valmistui noin 550. Kuitenkin näiden asuntojen valmistumisen vuosittainen vaihtelu on suurta. Esimerkiksi vuonna 2008 nuoriso- ja opiskelija-asuntoja ei tuotettu käytännössä lainkaan.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan mielestä uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja väestörakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden mukana on mahdollista tuottaa elävämpää kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisten kohtaamisen areenoiden kehittelyn kautta voidaan organisoida asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista nuorten asumisratkaisujen suunnittelussa ja kehittämisessä.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyyppikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Tiihonen Tuomas: Lisätään lausuntoon uusi kohta (4):

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyyppikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Kannattajat: Sandberg Johanna

Vastaehdotus:
Perälä Erkki: Vastaehdotus:
"... elävämpää kaupunkirakennetta." jälkeen:

"Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen."

Kannattajat: Ahola Riku

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

§ 229
Raide-Jokerin hankesuunnitelman käynnistäminen ja kaavoituksen aloittaminen

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että laaditut selvitykset muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Raide-Jokeri Hankearviointi 2011 -raportti
2 Raide-Jokeri - maankäytön kehittämisperiaatteet

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti
Liikennevirasto	Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että laaditut selvitykset muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Tiivistelmä

Raide-Jokeri on pikaraitiotienä toteutettava seudullinen kehämäinen joukkoliikenneyhteys, joka kulkee Itäkeskuksesta Viikin, Oulunkylän, Pitäjänmäen ja Leppävaaran kautta Tapiolaan. Radan pituus on noin 25 km ja kustannusarvio noin 210 milj. euroa, minkä lisäksi varikosta koituisi noin 33 miljoonan euron kustannus. Valtion osuus

aiesopimuksen perusteella olisi 30 % ja kuntien osuus jaettaisiin Helsingin ja Espoon kesken. Alkujaan vuonna 2009 valmistuneen alustavan yleissuunnitelman pohjalta laadittiin Raide-Jokerin yhdyskuntataloudellista kannattavuutta koskevat lisäselvitykset. Nykyisin busseilla liikennöitävän linjan siirtäminen raiteille ja sen 32 pysäkkiparin sekä asemanseutujen maankäytön kehittäminen mahdollistaa merkittävän kaupunginosien elinvoimaa parantavan täydennysrakentamisen. Raide-Jokerin hankesuunnittelu ja linjausta myötäilevän maankäytön suunnittelu ovat tärkeä osa metropolialueen liikennejärjestelmää ja samalla Helsingin nk. Esikaupunkien renessanssi -hanke- ja toimenpidekokonaisuutta.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että se tulee, mikäli valtuusto hyväksyy päätösehdotuksen, kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Raide-Jokerin hankesuunnitelman laatimisen yhdessä eri osapuolten kanssa sekä hankkeen ja sitä ympäröivän alueen maankäytön edellyttämien kaavamuutosten valmistelun.

Esittelijä

Raide-Jokerin alustava yleissuunnitelma valmistui vuonna 2009. Suunnitelmaa käsiteltiin kesäkuussa 2009 kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja HKL -liikelaitoksen johtokunnassa sekä Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Lautakuntien päätöksissä esitettiin Raide-Jokerin hankesuunnittelun käynnistämistä. HKL -liikelaitoksen johtokunnan päätösesitys oli varauksellisempi. Alustavassa yleissuunnitelmassa hankkeen hyötykustannussuhteeksi saatiin 0,7. Jotta hankkeita voidaan pitää taloudellisesti kannattavina, tulisi niiden hyöty-kustannussuhteen olla yhtä suuri tai suurempi kuin 1. Hyötykustannuslaskelmassa hanketta verrattiin kehitettyyn Bussi-Jokeriin. Muun muassa hankkeen matalasta kannattavuusluvusta johtuen sovittiin, että Raide-Jokerista tulee tehdä lisäselvityksiä ennen hankesuunnittelun aloittamista.

Raide-Jokerin alustavan yleissuunnitelman valmistumisen jälkeen Helsingin seudulla on otettu käyttöön uusi liikennemallijärjestelmä ja myös hankearviointia koskevaa yleistä ohjeistusta on merkittävästi uudistettu. Raideliikenteen hyödyistä valmistui laaja erillisselvitys vuonna 2010 ja tutkielma pikaraitioteiden maankäyttövaikutuksista keväällä 2011. Myös hankkeen vertailuvaihtoehtona olevan Bussi-Jokerin liikenteen kehityksestä ja linjan kehittämissuunnitelmista on saatu uutta tietoa.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa HLJ 2011 Raide-Jokeri sisältyy vuoteen 2020 mennessä aloitettaviin hankkeisiin. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimus 2012-2015 linjaa, että valtio sitoutuu

edistämään pääkaupunkiseudun metro- ja pikaraitioteiden suunnitteluvalmiutta tähdäten vuoden 2015 jälkeiselle kaudelle ja sitoutuu myös 30 %:n kustannusosuuteen. Aiesopimusmenettely on aikaan saanut sen, että valtio on nyt ensi kertaa hyväksynyt aiesopimuksiin liittyneiden suurten kaupunkien pikaraitiotiehankkeet valtion osittaisen rahoituksen piiriin.

Raideliikenteen hyödyt -selvityksessä tuotiin esiin raideliikenteen vaikutuksia, jotka yleensä jäävät normaalin hankearvioinnin ulkopuolelle, mutta jotka tulisi huomioida raidehankkeista päätettäessä. Näitä vaikutuksia ovat muun muassa

- raideliikenteen maankäyttöä tiivistävä ja joukkoliikenteen käyttöä lisäävä vaikutus,
- pitkän aikavälin kaupunkirakenne- ja liikennejärjestelmävaikutukset,
- raideliikenteen vaikutus maan ja kiinteistöjen arvoon sekä
- vaikutukset raideliikenteen vaikutusalueen vetovoimaan, kaupunkikuvaan ja imagoon.

Raide-Jokerin hankearviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto, HSL ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ovat teettäneet Raide-Jokerin hankearvioinnin.

Hankearvioinnin sisältö ja tavoitteet

Raide-Jokerin hankearvioinnin tavoitteena on ollut päivittää hankkeen liikenne-ennusteet ja liikenteelliset vaikutustarkastelut HSL:n uuden liikennemallijärjestelmän avulla, tarkentaa vertailukohtana olevan Bussi-Jokerin liikenteen kuvausta ja kehitysnäkymiä sekä osoittaa Raide-Jokerin rooli ja merkitys Helsingin seudun liikennejärjestelmässä ja yhdyskuntarakenteessa. Yhteiskuntataloudelliset arvioinnit on tehty liikenneviraston vuonna 2011 uudistaman ohjeen perusteella.

Hankkeen yleiskuvaus

Raide-Jokeri on pikaraitiotienä toteutettava seudullinen kehämäinen joukkoliikenneyhteys, joka kulkee Itäkeskuksesta Viikin, Oulunkylän, Pitäjänmäen ja Leppävaaran kautta Tapiolaan. Radalla on vaihtoyhteydet metroon Itäkeskuksessa ja Tapiolassa sekä lähijunaliikenteeseen Oulunkylässä, Huopalahdessa ja Leppävaarassa ja myös mm. Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän bussilinjoihin. Radan pituus on noin 25 km ja sille on suunniteltu 32 pysäkkiparia, joiden keskimääräinen välimatka on noin 800 metriä. Raide-Jokerin rata sijoittuu ensisijaisesti omalle ajouralle, ja keskimääräinen

matkanopeus on noin 25 km/h. Radan investointikustannusarvio vuoden 2009 kustannustasossa oli noin 210 milj. euroa, josta Helsingin osuus on noin 122 milj. euroa ja Espoon 88 milj. euroa. Varikon hinnaksi arvioitiin noin 33 milj. euroa. Aiesopimuksesta seuraa, että valtio tulee mukaan kolmanneksen rahoitusosuudella.

Raide-Jokerin linjaus

Hankearvioinnin tuloksia ja päätelmiä

Vaikutukset matkustamisen palvelutasoon

Raide-Jokeri parantaa Jokeri-linjan liikennöinnin täsmällisyyttä ja matkustusmukavuutta sekä lisää matkustajakapasiteettia. Täsmällisen liikennöinnin merkitys korostuu, sillä Jokeri-linjaa käytetään paljon myös lähijunaliikenteen syöttöyhteytenä. Eteläisen Leppävaaran, Laajalahden ja Pohjois-Tapiolan alueilla Jokeri-linjan palvelutaso paranee eniten, koska linja siirtyy lähemmäksi asukkaita ja työpaikkoja. Raide-Jokerin bussia korkeampi palvelutaso houkuttelee joukkoliikenteeseen myös uusia käyttäjiä.

Matkustajaennusteet

Matkustajamääräennusteiden ja kannattavuuslaskelmien ns. perusvaihtoehtona on ollut skenaario (HLJ 2035), joka sisältää HLJ-suunnitelman mukaiset ennen vuotta 2035 toteutettavat liikennehankkeet.

Raide-Jokerilla on ennustettu olevan vuonna 2035 noin 80 000 käyttäjää arkivuorokaudessa. Nykyisin Bussi-Jokeria käyttää arkisin noin 30 000 matkustajaa, ja nousijamäärä kasvaisi ennusteen mukaan busseilla liikennöitynä noin 45 000:een v. 2035. Ennusteen mukaan Raide-Jokerin käyttäjistä noin 4 % siirtyy henkilöautoliikenteestä, 2 %

jalankulku- ja pyöräliikenteestä, noin 50 % Bussi-Jokerista ja loput muilta joukkoliikennelinjoilta. Merkittävä osa Raide-Jokerin matkustajista käyttää matkallaan myös metroa tai lähijunaa, mutta linjaa käytetään paljon myös paikalliseen liikkumiseen.

Vaikutukset joukkoliikenteen hoidon kustannuksiin

Raide-Jokerin liikennöinti maksaa noin 13,3 milj. euroa/v, joka sisältää varikkoinvestoinnin vuosittaiskustannuksen. Bussi-Jokerin liikennöinnistä säästyy noin 10,5 milj. euroa/v, joten liikennöintikustannukset kasvavat noin 2,8 milj. euroa/v. Raide-Jokeri kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä, mikä kasvattaa lipputuloja noin 2,4 milj. euroa/v. Näin ollen joukkoliikenteen hoidon nettokustannukset kasvavat vain 0,4 milj. euroa/v. Lisäksi Jokeri-linjan kunnossapitokustannukset kasvavat noin 0,4 milj. euroa/v. Raide-Jokeri vähentää lisäksi muun bussilinjaston matkustajakuormitusta, mistä voi syntyä liikennöintikustannussäästöjä.

Vaikutukset liikennejärjestelmään ja maankäyttöön

Raide-Jokeri parantaa joukkoliikenteen kilpailukykyä seudun poikittaisliikenteessä, joka on voimakkaasti kasvava liikkumissuunta, ja jossa joukkoliikenteen kulkutapaosuus on matala. Raide-Jokeri kytkeytyy useasta kohtaa seudun säteittäiseen raideliikenneverkkoon, jonka kehittäminen tuo selkeitä synergiahyötyjä myös Raide-Jokerin käyttäjille.

Raide-Jokeria pidetään seudullisen pikaraitioverkon ensimmäisenä toteutusvaiheena, jonka toteutumiseen muut pikaraitioliikenteen kehittämissuunnitelmat perustuvat. Sen asemat ja pysäkit muodostavat yhdyskuntarakenteeseen vetovoimaisia keskittymiä, jotka houkuttelevat paitsi asumista ja työpaikkoja myös erilaisia julkisia ja kaupallisia palveluja. Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäytön kehittämisperiaatteista ja kasvupotentiaalista Helsingin alueella on tehty kaupunkisuunnitteluvirastossa erillisselvitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi selvityksen perusteella 22.11.2011 kokouksessaan Esikaupunkien renessanssi, Raide-jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Periaatteet sisältävät kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan ja yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä periaatteita, joita kaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon.

Periaatteiden mukaan kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään Raide-Jokerin kehityskäytävällä ja samalla tutkitaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä ja pyöräilyn sujuvia vaihtoyhteyksiä Raide-Jokerin suhteen sekä pysäkkien sijaintia. Maisemasuunnitteluun kiinnitetään erityistä huomioita. Yhdyskuntateknisen huollon osalta tarkennetaan varikon

tilaohjelmaa ja vertaillaan varikkovaihtoehtojen toteutettavuutta sekä tarkennetaan maakaasuputkien siirto- ja suojaussuunnittelua.

Raide-Jokerin kehityskäytävässä on Helsingissä ja Espoossa nykyisin noin 170 000 asukasta ja 90 000 työpaikkaa. Käytävän maankäytön on arvioitu kasvavan noin 35 000 asukkaalla ja 47 000 työpaikalla vuoteen 2035 mennessä. Tästä kasvupotentiaalista on arvioitu Raide-Jokerin osuudeksi noin 23 000 asukasta ja 14 000 työpaikkaa. Maankäytön tehostuminen Helsingin seudun ydinalueella tiivistää seudullista yhdyskuntarakennetta, mikä vähentää liikkumistarvetta ja parantaa kestävien liikkumismuotojen käytön edellytyksiä ja kilpailukykyä.

Raide-Jokerin yhteiskuntataloudellinen kannattavuus

Yhteiskuntataloudellisten laskelmien laadinnassa on noudatettu Liikenneviraston vuonna 2011 julkaiseman "Liikenneväylien hankearvioinnin yleisohjeen" mukaisia periaatteita. Edelliseen hankearviointiohjeeseen verrattuna laskelmiin eniten vaikuttavat muutokset ovat diskonttauskoron laskeminen yhdellä prosenttiyksiköllä 4 %:iin sekä aika-, onnettomuus- ja päästökustannusten yksikköhinnan kasvattaminen 1,5 % vuodessa hankkeen oletetusta käyttöönottovuodesta alkaen.

Raide-Jokerin yhteiskuntataloudelliset vaikutukset on arvioitu sekä vuosina 2035 että 2020, jotta hyötyjen kehittyminen tulee huomioitua laskelmassa oikein. Hankkeen käyttöönottovuodeksi on laskelmissa oletettu 2020 ja hyödyt on laskettu 30 vuoden ajalta vuoteen 2050 saakka. Hankkeen kustannusennuste vuoden 2020 kustannustasossa on arviolta 285 milj. euroa ilman varikkoa. Yhteiskuntataloudellisissa laskelmissa varikkokustannus on sisällytetty liikennöintikustannusten vaunupäiväosuuteen. Jäännösarvoksi on laskettu 25 % investoinnista. Kannattavuuslaskelmassa Raide-Jokerin yhteiskuntataloudelliset hyödyt ovat vuoden 2020 skenaariossa noin 5,4 milj. euroa/vuosi ja vuoden 2035 skenaariossa noin 9,8 milj. euroa/vuosi. Vuoden 2020 skenaario sisältää vain Helsingin seudulla parhaillaan rakenteilla olevat liikennehankkeet täydennettynä HLJ-suunnitelman pienillä kustannustehokkailla hankkeilla (ns. KUHA-hankkeet). Kannattavuuslaskelmissa Raide-Jokerin investointikustannus on korjattu vuoden 2010 kustannustasoon.

Hankkeen yhteiskuntataloudellista peruslaskelmaa on täydennetty herkkyystarkasteluilla, joissa on arvioitu mm. liikennöinnin yksikkökustannusten, eri verkkovaihtoehtojen, maankäytön mitoituksen ja liikennöinnin nopeuden vaikutuksia hankkeen kannattavuuteen.

Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on laadittujen analyysien perusteella noin 1,0. Herkkyystarkastelujen perusteella Jokeri-käytävän maankäytön tehostaminen kaupunkirakennetarkastelun mukaisesti 23

000 asukkaalla ja 14 000 työpaikalla nostaisi hyöty-kustannusluvun yli yhden. Myös Raide-Jokerin nopeuttaminen parantaisi hankkeen laskennallista kannattavuutta olennaisesti. Hankkeen kannattavuutta lisäisi myös se, että Raideliikenteen hyödyt -selvityksessä esitetyt hankearvioinnin ulkopuolelle jäävät vaikutukset otettaisiin huomioon arvioinnissa.

Raide-Jokerilla on laajempia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmän pitkän aikavälin kehittämiseen, joita ei kannattavuuslaskelmassa ole kyetty arvioimaan. Myös useilla herkkyystarkasteluvaihtoehdoilla on kannattavuutta parantava vaikutus, joten Raide-Jokeria voi pitää yhteiskuntataloudellisesti perusteltuna investointina.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä on pyydetty talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, Liikennelaitos -liikelaitoksen sekä ympäristölautakunnan lausunnot, jotka ilmenevät päätöshistoriasta. Lausunnot ovat hanketta ja maankäytön kehittämistä tukevia. Esittelijän esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen sillä lisäyksellä, että hankesuunnittelun ja Raide-jokerin kaavoituksen lisäksi myös kehityskäytävän maankäytön suunnittelu tulisi mahdollisimman pikaisesti aloittaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Raide-Jokeri Hankearviointi 2011 -raportti
2 Raide-Jokeri - maankäytön kehittämisperiaatteet

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti
Liikennevirasto	Esitysteksti

Tiedoksi

HKL-Raitioliikenne
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnittelukeskus

Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.06.2012 § 726

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että laaditut selvitykset muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Esittelijä
apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot
Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 1.6.2012

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Raide-Jokeri on pikaraitiotienä toteutettava seudullinen kehämäinen joukkoliikenneyhteys, joka kulkee Itäkeskuksesta Oulunkylän, Pitäjänmäen ja Leppävaaran kautta Tapiolaan. Radalla on vaihtoyhteydet metroon Itäkeskuksessa ja Tapiolassa sekä lähijunaliikenteeseen Oulunkylässä, Huopalahdessa ja Leppävaarassa. Säteittäisiin bussilinjoihin on vaihtoyhteydet mm. Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän kohdilla.

Radan pituus on noin 25 km ja sille on suunniteltu 32 pysäkkiparia, jolloin pysäkkiväli on keskimäärin noin 800 metriä. Raide-Jokerin rata sijoittuu ensisijaisesti omalle ajouralle, joko kadun keskelle tai sen viereen. Raide-Jokeri on mahdollista integroida Helsingin nykyiseen raitiotieverkkoon, mutta se edellyttää samaa yhden metrin raideleveyttä.

Nykyinen Jokeri-linja on ollut suosittu, mutta sen liikenteessä on esiintynyt ongelmia. Linjan täsmällisyys etenkin reitin loppupäässä on heikko ja tiheä vuoroväli aiheuttaa bussien ketjuuntumista.

Ketjuuntumisen takia autot kuormittuvat epätasaisesti, mikä aiheuttaa ruuhka-aikoina kapasiteettiongelmia.

Raide-Jokeri parantaa Jokeri-linjan liikennöinnin täsmällisyyttä ja matkustusmukavuutta sekä lisää matkustajakapasiteettia. Lisäksi Raide-Jokeri parantaa joukkoliikenteen kilpailukykyä seudun poikittais-liikenteessä, joka on voimakkaasti kasvava liikkumissuunta.

Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 eräänä tavoitteena on kehittää liikennejärjestelmää kestävien liikennemuotojen edistämiseksi. Tämän ohjelman kohdalla on erikseen mainittu, että joukkoliikenteen seudullisen palvelutason ja kilpailukyvyn parantamiseksi on tavoitteena mm. metro- ja raitioliikenneverkon laajentaminen, jonka yhdeksi toimenpiteeksi on puolestaan merkitty Raide-Jokerin suunnittelu pikaraitiotienä.

Raide-Jokeri on merkitty Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (HLJ 2011) hankkeeksi, joka parantaa erityisesti seudullista liikennejärjestelmää ja se tulisi aloittaa ensimmäisellä kaudella vuoteen 2020 mennessä.

Valtioneuvoston liikennepoliittisessa selonteossa eduskunnalle 2012 on Valtioneuvoston linjauksina ja keskeisinä toimenpiteinä mainittu mm. että valtio on valmis osallistumaan suurten kaupunkiseutujen (Helsingin, Turun ja Tampereen seudut) raideliikenneinvestointien rahoittamiseen. Lähtökohtana on, että kaupunkiratahankkeet toteutetaan 50–50-periaatteella valtion ja kuntien kesken. Valtio avustaa metron ja kaupunkiraitioteiden rakentamista 30 prosentin osuudella.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa 2012–2015, joka on tarkoitus hyväksyä osapuolten lähiaikoina, on todettu, että valtio edistää mm. pääkaupun-kiseudun metro- ja pikaraitiotiehankkeiden (valtion osuus 30 %) suunnitteluvalmiutta seuraavalle aiesopimuskaudelle.

Raide-Jokerin hankearvioinnissa tavoitteena on ollut päivittää mm. hankkeen liikenne-ennusteet, liikenteelliset vaikutustarkastelut HSL:n uuden liikennemallijärjestelmän avulla ja osoittaa Raide-Jokerin rooli ja merkitys Helsingin seudun liikennejärjestelmässä ja yhdyskuntarakenteessa. Yhteiskuntataloudelliset arvioinnit on tehty liikenneviraston vuonna 2011 uudistaman ohjeen perusteella.

Raide-Jokerin kehityskäytävässä on Helsingissä ja Espoossa nykyisin noin 170 000 asukasta ja 90 000 työpaikkaa. Käytävän maankäytön on arvioitu kasvavan noin 35 000 asukkaalla ja 47 000 työpaikalla vuoteen 2035 mennessä. Tästä kasvupotentiaalista on arvioitu Raide-Jokerin osuudeksi noin 23 000 asukasta ja 14 000 työpaikkaa. Maankäytön

tehostuminen Helsingin seudun ydinalueella tiivistää seudullista yhdyskuntarakennetta, mikä vähentää liikkumistarvetta ja parantaa kestävien liikkumismuotojen käytön edellytyksiä ja kilpailukykyä.

Raide-Jokerin liikennöinti maksaa noin 13,3 milj. euroa/v, joka sisältää varikkoinvestoinnin vuosittaiskustannuksen. Bussi-Jokerin liikennöinnistä säästyy noin 10,5 milj. euroa/v, joten liikennöintikustannukset kasvavat noin 2,8 milj. euroa/v. Raide-Jokeri kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä, mikä kasvattaa lipputuloja noin 2,4 milj. euroa/v. Näin ollen joukkoliikenteen hoidon nettokustannukset kasvavat 0,4 milj. euroa/v. Lisäksi Jokeri-linjan kunnossapitokustannukset kasvavat noin 0,4 milj. euroa/v. Raide-Jokeri vähentää lisäksi muun bussilinjaston matkustajakuormitusta, mistä voi syntyä liikennöintikustannussäästöjä.

Radan rakentamiskustannusarvio on noin 210 milj. euroa, josta hankearvion mukaan Helsingin puolelle sijoittuvien investointien osuus on noin 122 milj. euroa ja Espoon puolelle sijoittuvien osuus noin 88 milj. euroa. Lisäksi tarvitaan varikko, jonka kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 33 milj. euroa. Kustannusten jaosta sovitaan myöhemmin Helsingin ja Espoon kaupunkien ja valtion kesken.

Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on laadittujen analyysien perusteella noin 1,0. Herkkyystarkastelujen perusteella Jokeri-käytävän maankäytön tehostaminen kaupunkirakennetarkastelun mukaisesti 23 000 asukkaalla ja 14 000 työpaikalla nostaisi hyöty-kustannusluvun yli yhden.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä on erittäin tärkeää, että Raide-Jokerin kannattavuutta parannetaan maankäyttöä tehostamalla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että koska Raide-Jokeri on kaupungin ja seudun kannalta strategisesti tärkeä hanke ja sillä on saavutettavissa merkittäviä hyötyjä, on hankesuunnitelman laatiminen sekä hankkeen edellyttämien kaavamuutosten valmistelu syytä käynnistää.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 303

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, että lautakunta pitää tärkeänä Raide-Jokerin hankesuunnitelman käynnistämistä ja siihen liittyvän kaavoituksen aloittamista.

Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä selvityksessä ”Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet” mainittujen viiden alueen kehittämistä.

Lahdenväylän kattamisen ohella tulisi selvittää Lahdenväylän muuttamista kaupunkimaiseksi kokoojakaduksi, jolloin täydennysrakentaminen väylän varteen olisi mahdollista.

Lautakunta pitää tärkeänä, että maankäytön kehittämishankkeet Raide-Jokerin yhteydessä tehdään yhteistyössä kiinteistöhallinnon kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 04.04.2012 § 65

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Raide-Jokeri toteuttaa Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2011 sekä Helsingin strategiaohjelmaa 2009-2012. Raide-Jokerin toteuttamisella saavutetaan suuria liikenteellisiä ja ympäristöllisiä etuja.

HKL:n ja HSL:n tekemän raitioliikenteen tuottamista koskevan sopimuksen piiriin kuuluu myös Helsingin rajan ylittävä tai kokonaisuudessaan erillisessä verkossa liikennöitävä raitiovaunuliikenne, ellei HSL kokonaisarvion mukaisesti toisin päätä. Näin ollen on luontevaa, että HKL osallistuu Raide-Jokerin hankesuunnitelman valmisteluun.

HKL katsoo, että Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa laadittaessa on Raide-Jokerista tehtävä yhteensopiva Helsingin raitiotiejärjestelmän kanssa. Raideleveyden on oltava sama 1000 mm ja kaluston ulottuman tulee sallia vaunujen siirron Helsingin raitiotieverkossa. Raide-Jokerilta on oltava yhteys Helsingin raitiotiejärjestelmään. Tämä mahdollistaa

muun raitiovaunuliikenteen korjaamotilojen sekä radan huoltoon tarkoitetun kaluston käyttämisen myös Raide-Jokerin kanssa.

Jos niin halutaan ja se katsotaan tarpeelliseksi, voidaan Raide-Jokerin kaluston hankinnassa hyödyntää HKL:n NRV 2010 raitiovaunuhankinnan optiota, jossa on varauduttu myös Raide-Jokerin kaltaisen pikaraitiotien vaatiman kahteen suuntaan ajettavien vaunujen hankintaan.

Raide-Jokerin suunnittelussa on varattava tila Raide-Jokerin kaluston omaa varikkoa varten. HKL:n nykyisten ja tulevien varikkolaajennusten yhteydessä ei ole varauduttu Raide-Jokerin kaluston säilyttämistä ja päivittäishuoltoa varten. Nykyisiä ja tulevia varikoita voidaan käyttää kuitenkin vaunujen korjaamiseen ja laajempia huoltoja varten.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Lahdenranta

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.04.2012 § 176

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Poikittaisen, sujuvan ja houkuttelevan joukkoliikenneyhteyden edistäminen pääkaupunkiseudulla on tärkeää. Tilastojen valossa toimiva ja nopea raideliikenneyhteys nostaa maan ja kiinteistöjen arvoa alueella. Lisäksi alueen saavutettavuus paranee ja työmarkkina-alue laajenee. Jatkosuunnittelua varten yleisten töiden lautakunta tekee muutamia nostoja.

Pikaraitiotie on uusi raidejärjestelmä, jonka toimivuudesta Suomessa ei ole vielä kokemuksia. Tätä on käytetty yhtenä perusteluna valittaessa muun muassa Östersundomiin raideliikennejärjestelmää, metroa. Pikaraitiotie palvelee hyvin alueen sisäistä liikkumista kaupunginosasta toiseen. Sen sijaan pidemmillä matkoilla se on melko hidas kulkumuoto.

Uuden raideyhteyden rakentaminen jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on paikoin erittäin haastavaa. Halutulla tavalla toimiva pikaraitio tarvitsee oman, 7-8 metriä leveän tilan

katupoikkileikkauksessa. Sen rakentaminen aiheuttaa katujen leventämistä ja uusia rinnakkaiskatuja, tunnelointia, kallioleikkauksia, pohjanvahvistuksia, tukimuureja, siltojen pidennyksiä ja levennyksiä sekä uusia kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita. Toteutus vaatii myös merkittävimpien johtojen ja putkistojen siirtämisen pois raiteiston alta sekä valaistuksen uusimista. Suunnitellulla reitillä tai aivan sen vieressä on jo nykyisellään erittäin ahtaita katutiloja, rakennuksia sekä suojeltuja luonto- ja kulttuurikohteita. Osa Raide-Jokerille alun perin varatusta liikennekäytävästä on myös ehditty ottaa muuhun käyttöön. Hankkeen on arvioitu helpottavan autoliikenteen painetta vain noin 1 % verran, joten maa-alaa ei vapaudu huomattavia määriä. Tällöin maankäytön osalta ei välttämättä päästä taustaselvityksissä esitettyjen tunnuslukujen kaltaisiin tuloksiin, jolloin vapautuvaa maa-alaa voitaisiin käyttää rakentamiseen tai virkistykseen. Toimivan lopputuloksen saavuttamiseksi tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon kaikkien katutilaan suunniteltujen toimintojen vaatima tila, myös talvikunnossapitoa ajatellen. Vain realistisella mitoituksella turvataan katuverkon sujuva toimiminen.

Sekä joukkoliikenteen että pyöräilyn lisäämiseksi on asemille rakennettava riittävät alueet liityntäpysäköintiä, pyörätelineitä ja pyörien säilytystä varten. Rakentamisen lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympärivuotinen ylläpito ja hoito.

Helsingin kevyen liikenteen väylien ylläpidon laatutasojen asettamisessa on korostumassa tarvepohjainen näkökulma. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että joukkoliikenteen pysäkeille ja terminaaleihin pyritään varmistamaan ylläpidon keinoin sujuvat ja esteettömät yhteydet kaikissa olosuhteissa. Jotta tähän päästään, tulee Raide-Jokeripysäkit ja terminaalit toteuttaa kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina toimivina, täysin esteettöminä ratkaisuina. Esteettömän kulkuyhteyden aikaansaanti hissien ja liukuportaiden avulla ei riitä, sillä tekniset ratkaisut ovat arkoja ilkivallalle ja toiminnaltaan epävarmoja. Lisäksi etenkin hissit herättävät usein turvattomuuden tunnetta, keräävät ei-toivottua kokoontumista ja ovat nuhjuisia. Pysäkkien ja asemien hissi- ja porrasyhteyksien sijaan tulee jalankulkuliikenteen pääyhteyksien tasonvaihdot toteuttaa riittävän loivina luiskina.

Pitävä päätös Raide-Jokerin rakentamisesta tai rakentamatta jättämisestä tulee tehdä pian. Suunnitellulle linjaukselle sijoittuu monia nykyisiä rakenteita ja laitteita, joiden peruskorjaus on ajankohtainen. Muun muassa Maaherrantien osuudella on kaksi siltaa, joiden peruskorjauksella on kiire. Vantaanjoen ylittävä, vanha ratasilta on kapea ja erittäin heikkokuntoinen, ja siten sitä huolletaan säännöllisesti kahdesti vuodessa. Myös Lahdentien ylittävä silta on peruskorjausiässä. Korjauksia ei kuitenkaan kannata tehdä, jos paikalle on suunniteltu suuria muutoksia nykyisiin siltoihin tai varaus uudelle

sillalle. Tällöin nykyisille, huonokuntoisille silloille tulisi tehdä loppuunkäyttöpäätös. Päätökset toimenpiteistä tulee tehdä ripeästi, sillä siltojen peruskorjausta ei voi pitkittää enää kovin kauan. Peruskorjauksen lykkäännyttyä liiaksi siltoja ei voi enää kohtuukustannuksin korjata, vaan ne on uusittava kokonaan.

Pirkkolantiellä on uurnalehdon kohdalla heikkorakenteinen, törmäysriskialtis silta. Siltapaikalla alittavan kadun kaistojen muuttaminen on haasteellista eikä yleissuunnitelmassa ehdotettu pilarin siirtäminen ole välttämättä edes mahdollista. Jos liikenne viedään lähemmäs maatukia myös vapaakorkeus pienenee ja riski kiinniajoon kasvaa. Silta tullee uusittavaksi Raide-Jokerin toteutuessa.

Jatkosuunnittelussa tulee myös vielä kertaalleen tarkastella pysäkkien optimaalisin sijainti. Muun muassa poistettavaksi kaavaillun Takomotien pysäkin kohdassa sijaitsee Pitäjänmäen rantaradan eteläpuoleisen alueen suurin elintarvikekauppa ja sen vieressä leikkipuisto. Pysäkin poistamisella voi olla merkittävää vaikutusta alueen asukkaiden liikkumiseen.

Rakennusvirasto tekee mielellään kaavayhteistyötä jatkossa ja ehdottaa rakennusviraston edustajaa otettavaksi mukaan jatkotyön ohjausryhmään.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa hankesuunnitelman käynnistämistä ja kaavoituksen aloittamista edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.03.2012 § 108

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Raide-Jokeri ja sen kehityskäytävän maankäytön suunnittelu toteuttavat sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita että Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa.

Tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa on aikaisempaa vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheyttä. Asunnot, työpaikat ja palvelut on sijoitettava siten, että henkilöautoliikenteen tarve vähenee. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä on parannettava. Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Helsingin strategiaohjelman 2009-2012 tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastonmuutokseen vastaamiseksi. Tavoitetta toteutetaan mm. kaupunkirakennetta eheyttämällä raideliikenneverkkoon tukeutuen, kaupunkirakennetta kehittämällä energiaa säästäväksi ja täydennysrakentamista edistämällä.

Raideliikenteen hyötyjä selvittäneessä raportissa todetaan, että raideliikenteen arvioidaan kasvattavan joukkoliikenteen kysyntää, pienentävän henkilöauton tarvetta ja vaikuttavan erityisesti kakkosauton hankintapäätökseen. Raideyhteyden luotettavuuden ja saavutettavuuden parantumisen arvioidaan houkuttelevan yrityksiä ja kotitalouksia yhteyden varrelle ja käyttäjiksi. Liikenne-ennusteiden mukaan Raide-Jokeri kytkeytyy merkittävästi metro- ja lähijunaliikennejärjestelmään.

Liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen

Bussi-Jokerin siirtäminen raiteille on yksi Helsingin seudun keskeisimmistä lähitulevaisuuden liikenneinfrastruktuurihankkeista. Poikittaisten joukkoliikenneyhteyksien parantamisen lisäksi Raide-Jokeri tukee esikaupunkien elinvoimaisuutta, johon Esikaupunkien renessanssi on tähdännyt usean vuoden ajan.

HSL:n selvityksessä Raideliikenteen hyödyt todetaan, että radan ja sen lähialueiden yhtäaikainen suunnittelu antaa parhaat edellytykset tehokkaalle maankäytölle. Raide-Jokerista ja Esikaupunkialueiden renessanssista onkin tulossa hyvä esimerkki liikenteen ja maankäytön suunnittelun yhdistämisestä. Raide-Jokerin asemista tulisi luontevia solmukohtia, jotka houkuttelisivat asumista, työpaikkoja ja palveluja. Raideyhteyden tiivistävä maankäyttövaikutus toisi joukkoliikenteeseen uusia käyttäjiä.

Raide-Jokerin ympäristövaikutukset

Arvioiden mukaan bussiyhteyden korvaaminen raideyhteydellä vähentäisi Jokeri-Bussien määrää 50:llä. Raideyhteys vähentäisi lisäksi matkustuskilometrejä muilla bussilinjoilla ja lisäisi matkoja lähijunissa ja metrossa. Sujuva ja luotettava raideyhteys helpottaisi liikenneruuhkia.

Hiilidioksidipäästöt vähenisivät noin 85%, typenoksidipäästöt noin 95% ja hiukkaspäästöt (PM) noin 70% Bussi-Jokeriin verrattuna.

Raide-Jokerin myötä liikenteen hiilidioksidipäästöt vähenisivät vuoden 2035 ennustetilanteessa noin 2000 tonnia/vuosi, mikä on noin 0,2% pääkaupunkiseudun ennustetilanteen mukaisista liikenteen päästöistä. Muiden päästöjen muutoksia ei ole arvioitu, koska yksikköpäästöjen muutoksista vuoteen 2035 mennessä ei ole olemassa kaikkien liikennemuotojen osalta selkeitä arvioita.

Vuonna 2009 valmistuneessa Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa käsitellään ympäristövaikutuksia (melu ja tärinä, maisema ja ympäristökuva, viheryhteydet ja ulkoilureitit, kulttuurihistorialliset ja luonnon arvokohteet) vielä hyvin vähän. Jatkosuunnittelussa tulee lähialueille koituvat ympäristövaikutukset selvittää huolellisesti niin, että haitat mm. melu-, tärinä- ja estevaikutukset voidaan suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa torjua ja minimoida. Haittojen korjaaminen jälkikäteen on vaikeaa.

Raide-Jokeri saattaa paikoin tuoda esteitä Helsingin sormimaiselle viherverkostolle ja ulkoilureiteille. Viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus tulee suunnitella hyvin. Toisaalta Raide-Jokeri poikittaisena joukkoliikenneyhteytenä tuo käyttökelpoisen mahdollisuuden viher- ja virkistysalueiden sekä urheilupuistojen ja –hallien saavutettavuuden parantamiseen kuten kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäyttö ja toiminnot osoitetaan. Raide-Jokerin kapasiteetin oletetaan bussiin verrattuna mm. helpottavan suurtenkin urheiluvälineiden ja –laukkujen kuljettamista.

Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen samaan aikaan joukkoliikenneyhteyksien parantamisen kanssa

Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä Raide-Jokerin pysäkkien saavutettavuuden parantamisedellytykset kerrotaan, että kolmessa eurooppalaisessa maassa tehdyn tutkimuksen mukaan polkupyöräpysäköinnin parantaminen asemilla näkyi selvästi matkustajien mielipiteissä ja lisäsi pyöräilyä.

Raide-Jokerin ja ympäristön maankäytön suunnittelussa onkin parannettava pyöräily-yhteyksiä ja kevyen liikenteen reittejä asemille sekä kehitettävä turvallista pyöräpysäköintiä asemien yhteyteen. Raide-Jokeri on tärkeä Helsingin poikittaisen työmatkaliikenteen kannalta. Tutkimusten mukaan 80% nykyisen Bussi-Jokerin arkikäyttäjistä on säännöllisiä työ- ja opiskelumatkalaisia. Käyttäjistä noin 2/3 on naisia. Hyvällä suunnittelulla on mahdollista parantaa samaan aikaan sekä joukkoliikenteen palvelutasoa että edistää pyöräilyä ja kävelyä.

Esittelijä
ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot
Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2011 § 370

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Hankenro 1103_6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että liikennesuunnittelupäällikön asia 1 Raide-Jokerin hankepäätöstä valmistelevat lisäselvitykset sekä hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittaminen käsitellään yleiskaavapäällikön asian 1 Esikaupunkien renessanssi, Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi raportin "Raide-Jokerin hankearviointi 2011".

Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Raide-Jokerin hankesuunnitelman laatimisen sekä hankkeen edellyttämien kaavamuutosten valmistelun.

Esittelijä
liikennesuunnittelupäällikkö
Olli-Pekka Poutanen

Lisätiedot
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kangas Lauri, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi
Oikarinen Ilkka, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164
ilkka.oikarinen(a)hel.fi

Liikennesuunnittelupäällikkö/y 02.09.2011

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Liikennesuunnittelupäällikkö päätti tilata Strafica Oy:ltä Raide-Jokerin hankearviointityön hintaan 25 000 euroa + alv 23 %.

Kyseessä on Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Espoon kaupungin ja Helsingin kaupungin yhteinen hanke. Hankkeen kustannuksista HSL maksaa 10 000 euroa + alv 23 % ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 5 000 euroa + alv 23 %, jolloin Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston osuudeksi jää 10 000 euroa + alv 23 %.

Kustannukset maksetaan talousarvion konsulttipalveluihin varatuista määrärahoista, kirjanpidon tililtä 4341-7241-51100-7218-K1103-8180.

Laskutuksessa käytetään viitettä Konsu 11/L007/Hälvä.

Päätöksen jakelu:

- liikennejärjestelmätoimisto/Heikki Hälvä
- hallinto-osasto/Sari Oivo

Päätöksen perustelut

Tilaus tehdään suorahankintana, koska kilpailuttamisella ei arvioitu saavutettavan merkittävää hyötyä. Strafica Oy on erikoistunut joukkoliikennehankkeiden hankearviointeihin ja ollut mukana hanke-arviointiohjeiden laatimisessa.

Lisätiedot

Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi

§ 230
Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat toivomusponnet:

1. Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäytölle ja kevyelle liikenteelle. (Mari Holopainen)

2. Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla. (Mari Holopainen)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Mari Holopainen oli valtuutettu Elina Moision kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavat toivomusponnet:

1. Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäyttölle ja kevyelle liikenteelle.

2. Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysjärjestys kuului seuraavasti: Toivomusponsista äänestetään erikseen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen nro 1, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäyttölle ja kevyelle liikenteelle.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 51
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura,

Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Ei-äänet: 2
Arja Karhuvaara, Lea Saukkonen

Tyhjä: 25
Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jan D Oker-Blom, Jaana Pelkonen, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Riitta Snäll, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen

Poissa: 7
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen nro 2, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 48
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia

Virkkunen, Antti Vuorela, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Ei-äänet: 2
Pia Pakarinen, Riitta Snäll

Tyhjä: 29
Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Johanna Sydänmaa, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Markku Vuorinen

Poissa: 6
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032
2 Äänestyslista

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu

1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Töölönkadulle suunnitellun pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämä maanalainen asemakaava on tullut voimaan keväällä 2012. Alueen varauksensaaja Taitokaari Oy on siksi perustanut hanketta toteuttamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n, jolle maanalainen alue on vuokrattu lyhytaikaisin vuokrasopimuksin rakennusluvan hakemista varten. Rakentamishankkeen valmistelua varten on tarpeen, että myös myöhemmin tehtävän pitkäaikaisen vuokrasopimuksen keskeiset ehdot ovat tiedossa. Siksi on ajankohtaista vahvistaa pysäköintilaitoksen tarvitsemille Taka-Töölön maanalaisille alueille vuokrausperusteet.

Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa 14. kaupunginosaan (Taka-Töölö) Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle alueelle, pääosin korttelin nro 468 alueelle ja tasojen +/-0 ja -16 m väliin. Laitoksen koko olisi noin 39 174 m² ja sinne sijoittuisi noin 800 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensi vuoden kesällä.

Esittelijä

Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto on 29.2.2012 hyväksyt 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puistoalueiden sekä maanalaisten tilojen (osa korttelista nro 468 sekä katu- ja puistoalueita) asemakaavan muutoksen nro 12032. Kaava on tullut voimaan 20.4.2012. Asemakaavakartta- ja määräykset, joista selviää pysäköintilaitoksen likimääräinen sijainti, on liitteessä nro 1.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 800 autopaikkaa. Asukkaiden tarpeisiin on osoitettava vähintään 600 autopaikkaa.

Hanketilanne

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy on alkuperäisen varauksensaaja Taitokaari Oy:n perustama yhtiö, joka on asemakaavan tultua voimaan viimeistelemässä hankkeen suunnitelmia ja käynnistämässä hankkeen toteuttamista. Rahoituksen järjestämistä varten yhtiö toivoo luonnosta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehdoista syyskuussa 2012. Alue on nyt vuokrattu yhtiölle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 2013.

Pysäköintilaitos sijoitetaan kokonaan kaupungin omistamalle alueelle. Alueella vuokralla olevilta hotellitonteilta on saatu suostumukset.

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrausperusteet

Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittaville kaupungin omistamille maanalaisille alueille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Kiinteistölautakunnan mielestä maanalaiset alueet voitaisiin vuokrata Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle 31.12.2071 saakka.

Koska kysymys on tulevasta pääosin alueen asukkaille tarkoitetun yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, tulisi vuokra määräytyä pääoma-arvon 4,40 euroa/m² mukaan (ind. 100). Tämä vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa 82 euroa/m² (ind. 1864), jolloin 39 174 m²:n pysäköintilaitoksen vuosivuokraksi tulisi noin 161 000 euroa eli noin 200 e/autopaikka/vuosi.

Vertailutietoina voidaan todeta, että juuri valmistumassa olevan Töölönlahden pysäköintilaitoksen vuokrauksessa vahvistettiin vuonna 2008 sovellettavaksi pääoma-arvoa 5,40 euroa/m² (ind. 100). Samaa perustetta on käytetty Kampin maalaisten alueiden osalta, joille on toteutettu Kampin Luola Oy:n omistukseen yksityinen pysäköintilaitos. Stockmann Oyj Abp:lle yksityistä pysäköintilaitosta varten vuokrattujen Mannerheimintien maanalaisten alueiden osalta vahvistettiin vuonna 2005 sovellettavaksi vastaavaa pääoma-arvoa 5,70 euroa/m² ja syksyllä 2004 vahvistettiin Rock Vallila -pysäköintilaitoksen vuokrauksessa sovellettavaksi 4,10 euroa/m².

Töölönkadun pysäköintilaitos tulisi pääosin asukaspysäköintikäyttöön ja sen yläpuolinen alue on jo vuokrattu hotellitonteiksi, joten kohteessa voidaan soveltaa hieman Kampin ja Stockmannin vuokrauksia alempaa vuokrausperustetta. Pysäköintilaitoksen maanpäällisten henkilöyhteyksien ja lähinnä hotellitonteille osoitettujen maanpäällisten

teknisten yhteyksien osalta ei ehdoteta perittäväksi erillistä vuokraa. Rakentamisaikana vuokrasta perittäisiin 20 %.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 806

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 401

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu, Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

§ 231
Vallilan asuinkerrostalo- ja yhteispihatonttien (tontit 22556/3 ja 4) vuokrausperusteet

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäätös

Tontti 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle. Samalla ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrausperusteet mm. tätä tonttia palvelevalle saman korttelin tontille 4.

Asemakaava

Vallilan tonteille laaditun voimassa olevan asemakaavamuutoksen nro 11936 mukaan tontti 22556/3 on enintään viisi-kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V-VI) ja tontti 22556/4 asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4.

Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti 4 palvelee mainittuja asuntotontteja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/145 k-m². Tontin 22556/2 autopaikoista 34 kappaletta tulee sijoittaa tontilla 3 oleviin maanalaisiin tiloihin.

Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä on tarkoitus järjestellä täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suorittaa täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936 on esityslistan liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontti

Vallilan asuinkerrostalotontin (AK) 22556/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu

1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen ja tontin sijoittuminen Vallilan asuntoalueella.

Ehdotettua vuokrausperustetta vastaava laskennallinen kerrosneliömetrihinta on nykyhintatasossa asuintilojen osalta noin 559 euroa ja valtion tukeman tuotannon osalta noin 447 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vastaavasti noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Valtuuston aiempien päätösten mukaan asuntotonteista peritään vuosivuokrana 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Yhteispihatontti

Vakiintuneen käytännön mukaan asuntotontteja palvelevien yhteispihatonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Molempien tonttien vuokrasopimukset ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 807

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 326

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P3, Kangasalantie 13 ja 15

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavan muutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja

yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Vallilan asemakaavan muutos nro 11936 on tullut lainvoimaiseksi 8.10.2010. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4. Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti palvelee mainittuja asuntotontteja.

Tontti (AK) 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka. Mainitun tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä järjestellään täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suoritetaan täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Asuntotontin 22556/3 ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on asuintilojen osalta noin 559 euroa (ns. aravahinta noin 447 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk). Yhteispihatontin ehdotettu laskennallinen m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on noin 19 euroa. Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 232
Käpylän asuinkerrostalotontin (Vuoritalo, tontti 25/802/1) vuokrausperusteet

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Käpylän Nyyrikinpuistossa sijaitsee kaupungin omistama Vuoritalon rakennus, jolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön.

Kiinteistöviraston tilakeskus selvittää siksi mahdollisuutta myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Kilpailulla ja siihen liittyvällä asemakaavamuutoksella yritetään löytää Vuoritalolle toteuttaja, joka kunnostaisi vanhan ja erityisen huonokuntoisen rakennuksen asuinkäyttöön. Asuinkerrostalotontti olisi silloin tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontilla olevaan rakennukseen voisi asemakaavaehdotuksen mukaan peruskorjata enintään neljä vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta

esittänee kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä.

Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9808. Kaavan mukaan alue on käyttötarkoitukseltaan puistoa (VP). Vuoritalo on merkitty suojeltavaksi, eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla (sr-2). Rakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (yy). Huoltoajo on osoitettu Nyyrikintieltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12062 mukaan tontti, jolle nyt esitetään vuokrausperusteita, on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V). Tontille on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² ja asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m².

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokasta rakennusta (sr-2) ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tärvelevät tai muuttavat rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai rakennustaiteellisia ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on korjattava sen kaupunkikuvalliset ja paikallishistorialliset arvot ja rakennustaiteelliset ominaisuudet säilyttävällä tavalla.

Rakennukseen saa sijoittaa enintään neljä asuntoa.

Tontilla on alkuperäinen kalliomaasto; puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja hoidettava siten, että alueen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyy.

Suunniteltu asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap/asunto. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetulle alueelle.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062 on liitteenä.

Suunnitelmat ja rakennuksen myynti

Peruskorjaushanke tulisi mitä ilmeisimmin toteutettavaksi asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei tällöin vakiintuneen käytännön mukaan noudatettaisi näiden vanhojen rakennusten osalta. Rakennuksen korjauksen asuinkäyttöön arvioidaan tilakeskuksen selvityksessä olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpaa kuin uudisrakentamisen, huhtikuussa 2010 tehdyn arvion mukaan keskimäärin noin 4 600 euroa/as-m², mikäli rakennukseen toteutetaan neljä asuntoa.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Käpylän Vuoritalon tontin (AK) 25/802/1 vuosivuokra voitaisiin vahvistaa pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa, mikä vastaa Käpylän vanhoille asuinkerrostalotonteille vuonna 2009 vahvistettuja vuokrausperusteita.

Asuntotontin vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Ehdotetun vuokrausperusteen laskennallinen nykyarvo on asuintilojen osalta noin 446 euroa kerrosneliömetriltä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,78 euroa/as-m²/kk.

Vuokraa esitetään perittäväksi toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi, eikä myöskään kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeinen maanarvon kehittyminen, tontin sijoittuminen, pohjaolosuhteet ja maantasoinen autopaikoitus. Samoin hinnan määrittelyssä on otettu huomioon alentavana seikkana Vuoritalon erittäin korkeat peruskorjauskustannukset. Kohtalaisen

alhaiseksi ehdotettavalla maanvuokralla pyritään osaltaan luomaan paremmat edellytykset hankkeen liikkeelle lähtöä varten.

Käpylän asuinkerrostalotonttien vuokrasopimukset uusittiin jatkumaan 31.12.2060 saakka. Vuoritalon tontin vuokra-ajaksi ehdotetaan alueellisen yhteneväisyyden vuoksi samaa vuokrakautta. Riittävän pitkä vuokrakausi helpottaa osaltaan peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 808

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 265

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Nyyrikintie 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvä suunniteltu asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1 tai muu muodostettava tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa Nyyrikinpuistossa sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa Vuoritalon rakennusta varten asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1, jolle on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² + asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Vuoritalolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön. Tämän vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen tarkoitus on myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontille on tarkoitus peruskorjata vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään neljä kappaletta. Toteuttaminen tehdään mitä ilmeisimmin asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta, koska kysymys on vanhasta ja erityisen huonokuntoisesta rakennuksesta. Rakennuksen korjauskustannusten asuinkäyttöön arvioidaan olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpia kuin uudisrakennuksen kustannukset, mikä on otettu huomioon tontin vuokran arvioinnissa.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta

esittänee kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 233
Käpylän asuinkerrostalotonttien (tontit 25/878/6-8) vuokrausperusteet

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että tonttivuokrien korotuksia kohtuullistetaan.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden

vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012.

Varaukset

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle on varattu kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/6 omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin.

Asuntotuotantotoimikunta

Asuntotuotantotoimikunnalle on varattu samoin kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/7 sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa.

Asuntotuotantotoimikunnalle on edelleen varattu tontti 25/878/8 31.12.2012 saakka valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Kaikkien varauksensaajien tulee lisäksi noudattaa mm. varausehtoja, joiden mukaan huoneistojen vähimmäiskeskikoon tulee olla 75 as-m² ja rakennusten energiatehokkuusluokan A.

Koska hankkeiden rakentaminen tulee pian ajankohtaiseksi, tonteille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 25/878/6 - 8, joille nyt esitetään vuokrausperusteita, ovat enintään kolme - kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK III - VI).

Tonteille 6 - 8 on merkitty asuinrakennusoikeutta 3 700 k-m², 1 400 k-m² ja 6 900 k-m². Tontille 6 tulee rakentaa rakennusten katutasossa vähintään 300 k-m² monikäyttötilaa.

Autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/125 k-m² ja asunnot kaupungin vuokrayhtiössä 1 ap/144 k-m².

Tonteilla ei saa pihamaalle sijoittaa yhtään autopaikkaa. Tonttien autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin ja ajoyhteydet tulee järjestää toisten tonttien kautta.

Kopio asemakaavasta nro 11942 on liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Käpylän asuinkerrostalotonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokrat ehdotetaan vahvistettavaksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 28 euroa.

Tontille 6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta esitetään perittäväksi niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa

maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana
15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta peritään 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Vuokrausperuste vastaa asuintilojen osalta nykyarvoltaan noin 520 euron kerrosneliömetrihintaa, valtion tukemien asuntojen osalta noin 416 euron kerrosneliömetrihintaa ja palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan osalta noin 280 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,66 euroa/as-m²/kk.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi 31.12.2075 saakka.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi vuokraa. Samoin vuokraa ei perittäisi tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 809

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 264

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän asemakaavan muutos nro 11942 on tullut lainvoimaiseksi 9.12.2011. Asemakaavan muutoksessa on ammattioppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön tontin (YO) 25/878/1 länsireunasta muodostettu Osmontien varteen asuinkerrostalotontit (AK) 25/878/6 - 8. Mainituille tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m². Tonttien autopaikoitus sijoitetaan tonteille kannenalaisiin tiloihin ja ajoyhteydet järjestellään tonttien välillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien kaupunkirakennetta täydentävien asuinkerrostalojen rakentamisen. Tontti nro 6 on varattu Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry) omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin 31.12.2012 saakka. Tontti nro 7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten 31.12.2012 saakka ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Tontti nro 8 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun

Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittänee tonttien osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 234
Oulunkylän asuntotontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Tiivistelmä

Tontilla on entinen sihteeriopiston rakennus, joka puretaan. Asemakaavan muutoksen mukaan tontille voidaan rakentaa kaksi 4-kerroksista asuinrakennusta. Tontin rakennusoikeus (5 670 k-m²) säilyy ennallaan. Tontille on tarkoitus rakentaa asuntoja Hitas-ehdoin ja ilman Hitas-ehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi esitetään vähintään 40 %. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-ehtoja 2,46 e/kk/m².

Esittelijä

Asemakaavamuutos

Keväällä 2012 voimaan tulleella asemakaavamuutoksella Oulunkylän tontti 28171/13 muutettiin koulutontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi rakennusoikeudeltaan yhteensä 5 760 k-m²:n suuruista nelikerroksista asuinrakennusta.

Vireillä oleva hanke

Tontilla sijaitsee nyt Helia-säätiön entinen 2005 toimintansa lopettanut sihteeriopiston rakennus. Säätiö on myynyt rakennuksen vuokraoikeuksineen SRV Asunnot Oy:lle, jonka tarkoituksena on purkaa rakennus ja rakentaa kaavamuutoksen mahdollistamat asuinrakennukset tontille.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallitus kehotti täytäntöönpanopäätöksessään täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan tontin vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että tontille rakennettavista asunnoista vähintään 40 % on muuta kuin vapaarahoitteista asuntotuotantoa (aravavuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja tai Hitas-omistus-asuntoja).

Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi ehdotetaan vahvistettavaksi vähintään 40 %.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontille 28171/13 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrausperusteet, joiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-tuotannossa ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja. Vuokrausperuste vastaa huhtikuun 2012 hintatasossa 559 - 615 euron kerrosneliömetrihintaa.

Ehdotetut vuokrausperusteet vastaavat viime aikoina Pohjois-Haagaan, Maununnevalle ja Maunulaan vahvistettuja.

Asuntotonteilta peritään kaupunginvaltuuston aiemmin vahvistaman päätöksen mukaan vuosivuokrana 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-rajoitteita 2,46 e/kk/m².

Koulutontiksi vuokrattuna tontin vuosivuokra oli vanhan vuokrasopimuksen mukaan noin 17 000 euroa vuodessa, kun se uusien vuokrausperusteiden mukaan muodostuu noin 135 000 euroksi vuodessa edellyttäen, että tontin rakennusoikeudesta noin 40 % toteutetaan Hitas-tuotantona.

Vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2075 loppuun.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 810

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

§ 235
Viikinmäen asuntotontin (tontti 36110/12) vuokrausperusteet

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäätös ja vuokraukset

Viikinmäen tontti 36110/12 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa.

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6. - 30.11.2012, joten vuokrausperusteiden vahvistaminen pitkäaikaista vuokrasopimusta varten on ajankohtaista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 36110/12 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 3800 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku 4, eli tontille voidaan rakentaa kerrostalo.

Asuinrakennusten korttelialueella saa rakennusten katutasoon sijoittaa liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa tilaa on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteenä 1 ja 2.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontille 36110/12 ehdotetaan vuokrausperusteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tontille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

Vuosivuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille

rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk/m².

Alueelta viime aikoina aikaisemmin luovutettujen tonttien vuokrausperuste on ollut sama kuin nyt ehdotettu.

Tontin vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2070 saakka.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 811

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 329

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontti nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäen tontilla 36110/12 on käynnistymässä Asuntotuotantotoimiston hanke korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa. Esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan nykyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihinta on asuintontille 559 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk/m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

§ 236
Herttoniemen asuntotontin 43040/7 ja autopaikkatontin 43040/8 vuokrausperusteet

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäätös

Tontti 43040/7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle ensisijaisesti ikääntyville suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Varauspäätöksen mukaan tontin suunnittelu ja toteutus on koordinoitava ja sovitettava yhteen korttelin muiden rakentajien kanssa. Korttelin muiden rakennuttajien kanssa on sovittava pysäköinti- ja muista yhteisjärjestelyistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

AK-tonteilla 43040/1 - 6 ja AK-1 tontilla 43040/7 on oikeus kustannuksellaan sijoittaa autopaikkoja LPA-tontille 43040/8 tonttien kaavamuutoksen mukaisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Kaupunki vuokraa LPA-alueen em. tonttien omistajalle ja haltijalle kaavamuutoksen mukaista autopaikoitusta varten pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kaupungin tavanomaisin maanvuokrausehdoin ja kiinteistölautakunnan päättämin lisäehdoin.

Koska LPA-tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa lähiaikoina ja asuntotontin rakentaminen vuoden sisällä, tulisi tonteille vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 43040/7 kuuluu asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueeseen, johon saa sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja/tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja, ja tontti 43040/8 autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen. Suurin sallittu kerrosluku asuntotontilla on V - VIII, ja tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m² (tonttitehokkuus e = 1.85).

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontille 43040/7 rakennetaan valtion tukemia senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja sekä nuorten kehitysvammaisten aikuisten

asuntoryhmä apu- ja yhteistiloineen. Ottaen huomioon saman korttelin tonttien kerrosneliöperusteiset myyntihinnat sekä vastaavanlaisen AK-tontin vuokrausperusteet esittelijän mielestä tontin 43040/7 vuosivuokra tulisi määrätä pitäen perusteena asuntotilan osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kerrosneliömetrihinta vastaa nykyhintatasossa (3/2012, ind.1857) 464 euroa/k-m².

Ehdotuksen mukaan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta ehdotetaan perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Vertailutietona on todettavissa, että Herttoniemen AK-tontin 43011/27 vuokrausperusteeksi on vahvistettu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaava 26 euron suuruinen kerrosneliömetrihintaa asunto- sekä monikäyttötilan kerrosalan osalta. Tontille rakennetaan nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Vielä voidaan todeta, että tontin 43040/7 kanssa samassa korttelissa sijaitsevat AK-tontit 43040/5 ja 6 on vuonna 2010 luovutettu myymällä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten, jolloin hintana on pidetty 530 euroa/k-m², nykyhintatasossa 567 euroa/k-m².

Valtion asuntolainan tai korkotuen turvin rakennettavalta kohteelta vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) tekemän päätöksen mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Tontin laskennallinen rakennusoikeuden pääoma-arvo nykyhintatasossa (3/2012, ind.1857) olisi tällöin asuintilojen osalta ilman alennuksia noin 464 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on valtion asuntolainan tai korkotuen kestäessä 1,55 euroa/kk/m² ja tämän jälkeen 1,93 euroa/kk/m².

LPA-tontin 43040/8 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan tavanomaisesti virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliömetrihintaan.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta, eli 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.06.2012 § 728

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nro 7 ja 8; Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 296

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

§ 237
Mellunkylän Kivikon tonttien 47352/1-3 ja 47353/1-3 vuokrausperusteet

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliö-metrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
2 Tonttijakokartta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliö-metrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Tonttien varaaminen

Kivikon tontit 47352/1-3 ja 47353/1-4 on varattu asuntorakentamiseen ja asuntoja palvelevia autopaikkoja varten. Tonteille 47352/2 ja 47353/1 on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja ja tonteille 47352/3, 47353/ 2 ja 4 ilman Hitas-ehtoja luovutettavia omistusasuntoja. Tontit 47352/1 ja 47353/3 ovat autopaikkatontteja.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja. Tarkoituksena on kehittää hanketta, jossa

1

minimoidaan sähkön ja primäärienergian käyttö,

2

lisätään talo- ja huoneistokohtaista kiinteän polttoaineen (pelletti) käyttöä, sekä

3

parannetaan erityisesti yhteiskäyttötilojen houkuttelevuutta.

Lisäksi hankkeen kehittämisohjelmasta, toteutussuunnitelmasta, raportoinnista sekä omistusasuntojen hankintahinnoista sekä rakennuttajakulukorvauksista tulee päästä kaupungin hyväksymään ratkaisuun.

Tontit 47353/1-3 on vuokrattu lyhytaikaisilla sopimuksilla rakennusluvan hakemista varten, joten vuokrausperusteiden vahvistaminen tonteille on ajankohtaista. Samalla vahvistetaan vuokrausperusteet myöhemmin aloitettaville tonteille 47352/1-3 ja 47353/4.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontit 47352/2,3 ja 47353/1-2, 4 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja tontit 47352/1 ja 47353/3 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontilla 47353/1 mk-merkintä tarkoittaa rakennusalan osaa, johon tulee sijoittaa monikäyttötilaa. Tälle osalle tulee rakentaa vähintään luvun osoittama määrä liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkoti- tms. tilaa.

Tonttitiedot ovat seuraavat:

Tontti	pinta-ala	kerrosala	tehokkuus	kerrosluku
47352/1	1878	2760		I-II
47352/2	3690	4600	1.25	IV-V
47352/3	3244	2500	0.77	III
47353/1	3394	4250	1.25	IV-V
47353/2	6207	3450	0.56	III-IV
47353/3	2983			
47353/4	6878	2500	0.36	II-III

Vuokrausperusteet

Tonttien vuosivuokrat ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan osalta ja yhden euron suuruista kerrosneliömetrihintaa autopaikkatilan osalta.

Tonttien vuosivuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, kun niille kohdistuu valtion tukea.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Nykyisellä kustannustasolla vuokrausperusteeksi ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa noin 460 euroa ja valtion tukemana toteutettujen tonttien osalta 370 euroa.

Ehdotetun maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,83 e/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,46 e/kk/m².

Vuokrausperusteet vastaavat alueella sovellettuja.

Ne esitetään vahvistettavaksi 31.12.2075 saakka.

Ote asemakaavasta ja tonttijakokartta ovat liitteinä 1 ja 2.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
2 Tonttijakokartta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 812

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliö-metrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 12

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Karttalehti J6 T1, Kivikontie, Kivikonkaari, Tähtisaranpolku, Muinaisrannantie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion

korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

§ 238
Vuokrausperusteet luovutettavaksi tuleville omakotitalotonteille

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa
tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa
tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa
tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa
tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa

tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tonttiluettelo
2 Sijaintikartat
3 Otteet asemakaavoista

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa
tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa
tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa

tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa
tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunki tarjoaa vuokralle noin 100 omakotitalotonttia omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2012. Tontit sijaitsevat Maunulassa, Tapaninkylässä, Suutarilassa, Puistolassa, Myllypurossa, Mellunkylässä ja Kivikossa. Alustavan aikataulun mukaan tontit ilmoitettaisiin haettaviksi syys - lokakuussa 2012. Hakuaikaa olisi hieman yli kuukausi. Tontinvaraajat olisivat selvillä joulukuussa 2012 - tammikuussa 2013.

Samalla esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet kaikille Maunulan asemakaavan nro 11570 mukaisille omakotitalotonteille, vaikka osa tonteista on haettavissa vasta myöhemmin.

Edellinen varauskierros

Vuonna 2010 tarjottiin vuokralle 65 omakotitalotonttia. Hakemuksia saapui kaikkiaan 1 322 kpl. Tontit arvottiin helsinkiläisten lapsiperheiden kesken. Viimeinen tontinsaaja oli arvonnassa sijalla 136.

Tontinvaraajien valintamenettely

Tontinvaraajat on tarkoitus valita arpomalla kuten edelliselläkin kerralla. Hakemuksen voivat jättää helsinkiläiset lapsiperheet.

Vuokrattavaksi esitettävät tontit

Syys -lokakuussa haettavaksi suunnitellut tontit (104 kpl) ovat yhden perheen eli omakotitalotontteja. Tonttien pinta-alat ovat 237 m² - 751 m² ja rakennusoikeudet 110 k-m² - 260 k-m².

Samalla esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet muillekin Maunulan asemakaavan nro 11570 mukaisille omakotitalotonteille, vaikka osa tonteista on haettavissa vasta myöhemmin. Nämä vuonna 2013 Maunulasta haettavaksi suunnitellut tontit (28 kpl) ovat myös yhden perheen eli omakotitalotontteja. Tonttien pinta-alat ovat 372 m² - 741 m² ja rakennusoikeudet 85 k-m² - 245 k-m².

Tonttien rakennettavuus

Esirakentamisesta ja kunnallistekniikan puuttumisesta johtuen osa tonteista on rakennettavissa vasta vuonna 2013.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tonteille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokrat määräytyvät pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 - 33 euroa.

Hintatasossa 04/2012 (ind. 1863) laskettu kerrosneliömetrihinta on 503 - 615 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Omakotitalotonttien maanvuokriin ei ole vuoden 1993 jälkeen myönnetty arava- tai korkotukialennusta. Tämä ei kuitenkaan estä korkotukilainan myöntämistä, koska lainoituksen ehtona oleva enimmäishinta/maanvuokra ei koske omakotitalotontteja. Päätösehdotuksen mukaan arava-/korkotukialennusta maanvuokraan ei myönnetä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Tonttien vuosivuokrat ovat n. 2 000 – 6 000 euroa. Vuokran määrään vaikuttavat rakennusoikeus ja tontin sijainti.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 2,01 – 2,46 e/kk/as.m².

Esittelijän kannanotto

Ehdotetut vuokrausperusteet noudattavat alueilla vakiintunutta tasoa. Tonttikohtaiset tiedot, sijaintikartat ja otteet asemakaavoista ovat liitteinä 1 - 3.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tonttiluettelo
2	Sijaintikartat
3	Otteet asemakaavoista

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 760

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa

tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa
tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa
tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa
tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

18.06.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 317

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa
tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa
tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa
tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa
tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

§ 239
Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6 ja 12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (arvokkaat porrashuoneet) asemakaavan muuttaminen (nro 12060)

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tonttien nro 6 ja 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12060 mukaisena.

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Mari Holopainen valtuutettu Tuomas Rantasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissit tulee ensisijaisesti sijoittaa niin, että porrashuoneiden arkkitehtoniset ja historialliset arvot säilyvät. Hissien rakentaminen tulee aina mahdollistaa.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Mari Holopaisen palautusehdotus hyväksytty.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko
EI-ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissit tulee ensisijaisesti sijoittaa niin, että

porrashuoneiden arkkitehtoniset ja historialliset arvot säilyvät. Hissien rakentaminen tulee aina mahdollistaa.

Jaa-äänet: 53
Zahra Abdulla, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Timo Elo, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Nina Huru, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Sole Molander, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Harri Saksala, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Riitta Snäll, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Ei-äänet: 25
Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Tuija Brax, Yrjö Hakanen, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Jyrki Lohi, Elina Moisio, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Ville Ylikahri

Tyhjä: 2
Wille Rydman, Kaarin Taipale

Poissa: 5
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Kslk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Valokuvia

4	Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
5	Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012
6	Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot
7	Äänestyslista

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 4 Liite 5 Liite 6
2 muistutuksentekijää	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti
1 mielipiteen esittäjä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tonttien nro 6 ja 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12060 mukaisena.

Tiivistelmä

Käsitellessään Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että siinä sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen edellä mainitun päätöksen mukaisesti.

Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisten arvojen inventointi 2003 osoitti joidenkin porrashuoneiden erityisen merkittävyyden. Niiden arvojen säilymiseksi Kruununhaan yhdeksän tonttia asetettiin rakennuskieltoon keväällä 2004 asemakaavan tarkistamista varten. Päättäessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus ilman että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja turmellaan.

Rakennukset on voimassa olevissa asemakaavoissa yhtä lukuun ottamatta suojeltu katujulkisivujen ja vesikattojen osalta.

Asemakaavan muutoksen pohjana on ollut vuonna 2003 tehty inventointi ja kesällä 2008 laadittu hissien rakentamista koskeva selvitys.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Kaupunginhallituksen asettaman tavoitteen mukaisesti hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla että, arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 38 195 k-m².

Esittelijä

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset

Käsitellessään 26.9.2002 hissin rakentamista Pohjoisranta 10:een kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa laatimaan inventoinnin Kruununhaan rakennustaiteellisesti arvokkaista porrashuoneista. Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti selvityksen, joka valmistui vuonna 2003 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi).

Kaupunginhallituksen päätöksen (12.5.2008) mukaisesti kaupunkisuunnitteluvirasto teetti kesällä 2008 selvityksen (Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, Arkkitehdit SAFA, Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin), jossa tutkittiin hissien rakentamismahdollisuus rakennuskiellossa olevilla tonteilla sijaitseviin kerrostaloihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2009 asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 (päivätty 3.12.2009) hyväksymistä, jossa suojeltiin arvokkaat porrashuoneet ja esitettiin hissien rakentamistavat siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät.

Hissin rakentaminen ei ollut mahdollista 28 porrashuonetilaan, jotka oli edellä mainitun inventoinnin perusteella nimetty arvokkaiksi. Kaikkiin taloihin sai hissin rakentaa muualle, joko rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa katsottuihin porrashuoneisiin tai niiden yhteyteenkään ei saanut rakentaa hissiä vaan se tuli sijoittaa muualle rakennukseen. Määräys koski tontin 15/4 yhtä ja tontin 19/2 kahta porrashuonetta. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissin sai rakentaa edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 lähettää 3.12.2009 päivätyn ja 7.10.2010 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät muistutukset, kirjeet ja lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa lausuntojen johdosta asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

- Suojelumääräykseen sr-1 lisättiin lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."

- Tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen lisättiin, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara)–4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Jäsen Männistö jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissin toteuttaminen on aina mahdollista.

Hissi tulee voida toteuttaa joko porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan vähintään toinen yllä mainituista vaihtoehdoista."

Muut suunnitelmat ja päätökset

Käsitellessään asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että siinä sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Käsitellessään kannanottoa muistutuksiin kaupunginhallitus päätti todeta, että vastauksen antaminen raukeaa kaavan palautuksen johdosta.

Ehdotuksen nro 12060 valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti. Myös porrashuoneita koskevia muita asemakaavamääräyksiä on tarkistettu vastaamaan kyseistä päätöstä. Muilta osin ehdotus on aiemmin valmistellun ehdotuksen nro 11944 kaltainen.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava, asemakaavat ja rakennuskiellot

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumiseen ja toimitiloja varten varattua aluetta. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tonteilla voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1836 (tontti 11/6), 1978 (tontit 21/1, 22/6 ja 23/10) ja 1980 (tontit 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 ja 19/2). Vanhimmassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. Vuonna 1978 vahvistetussa asemakaavassa on suojelumerkintä s0 ja vuonna 1980 vahvistetussa asemakaavassa suojelumerkintä s. Niiden mukaan rakennusten katujulkisivut ja vesikatot on suojeltu. Suojelu ei koske sisätiloja.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan tarkistamista varten. Päättäessään rakennuskiellon jatkamisesta 12.5.2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Kruununhaan kaupunginosa kuului aiemmin valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevaan inventointilistaan (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, ympäristöministeriö, 1993). Vuonna 2010 voimaan tulleeseen uuteen inventointiin (RKY 2009) Kruununhaka ei enää kokonaisuudessaan sisälly.

Helsingin historiallinen keskusta sijaitsi Kruununhaan kaupunginosassa. Kaupunki siirrettiin sinne 1600-luvun puolivälin tienoilla Vantaanjoen suulta. Kruununhaan nykyinen kaupunkirakenne perustuu J. A. Ehrenströmin vuosina 1812 ja 1817 laatimiin asemakaavoihin. Tiiviisti rakennetun kivikaupunginosan rakennuskanta on pääosin 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta. Alueen ilme on säilynyt yhtenäisenä. Kruununhaan rakennuskannasta suuri osa on suojeltu asemakaavalla. Suojelumääräys rajoittuu yleensä katujulkisivuun ja vesikattoon.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä, muun muassa Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä taitavia rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson.

Suojelukohteet

Tausta

Kruununhaan porrashuoneita ja hissien rakentamista koskeva hanke sai alkunsa vuonna 2002 tapauksesta, jossa erääseen Kruununhaan taloyhtiöön (Pohjoisranta 10) haluttiin rakentaa hissi. Kyseinen asuintalo on erityisen arvokas kokonaistaideteos vuodelta 1899 ja sen porrashuone poikkeuksellisen hyvin alkuperäisasussaan säilynyt. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennus on suojeltu, mutta tuon ajan kaavoille tyypillisesti vain katujulkisivujensa ja vesikattonsa osalta. Hissisuunnitelma oli sinänsä laadukas, mutta tässä ympäristössä väärä ratkaisu. Uusi hissi olisi rikkonut pahasti eheämuotoisen porrashuoneen ja ollut täysin vieras elementti ilmeeltään ja yksityiskohdiltaan yhtenäisessä tilassa. Museoviranomaiset ja muut suojeluasiantuntijat pitivät hissisuunnitelmaa soveltumattomana.

Tästä seurasi, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kehotuksesta kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo ryhtyivät selvittämään, olisiko Kruununhaassa muitakin yhtä arvokkaita porrashuoneita. Oli tarpeen muodostaa kokonaiskäsitys asiasta, jotta kulttuurihistoriallisesti merkittävät porrashuoneet saataisiin suojelun piiriin ja jotta osattaisiin varautua vastaaviin hissihankkeisiin.

Porrashuoneiden kulttuurihistorialliset arvot / inventointi vuonna 2003

Inventoinnissa käytiin läpi Kruununhaan yli kaksikerroksisten asuintalojen hissittömät porrashuoneet, yhteensä 189 porrashuonetta, jotka sijaitsevat pääosin 1800- ja 1900-luvun vaihteen molemmin puolin rakennetuissa taloissa. Aikakaudelle oli tyypillistä, että talon asukkaiden yhteisen sisätilan suunnitteluun panostettiin erityisesti.

Porrashuoneet kertovat arkkitehtuurin tyylikausien vaihtumisesta. Vanhimmat 1800-luvun puolivälin tienoilla rakennetut hyvin säilyneet porrashuoneet ovat harvinaisia ja jo sinänsä suojelun arvoisia. Uusrenessanssiportaikot ovat runsaasti detaljoituja eheitä kokonaisuuksia. Jugend-ajan porrashuoneet ovat tilallisesti kiehtovia ja täynnä taidokkaita huolellisesti mietittyjä yksityiskohtia. Vain jokunen tutkituista porrashuoneista edustaa 1920-luvun jälkeistä aikaa. Muutamissa porrashuoneissa on uudempia kerrostumia eri korjausvaiheiden jäljiltä, joissain tapauksissa laadukkaitakin.

Portaikoista näkyy myös kunkin ajan rakennustekninen kehitysvaihe, kun vanhimmista massiivisista muuratuista rakenteista ja holvauksista siirryttiin vähitellen teräs- ja rautarakenteisiin ja viimeiseksi teräsbetoniin.

Porrashuoneet kertovat myös menneiden aikojen yhteiskuntajärjestyksestä ja sosiaaliluokkien keskinäisestä hierarkiasta

esimerkiksi siten, että herrasväen portaikko ja piianportaat ovat mitoitukseltaan ja ilmeeltään erilaiset.

Inventoinnissa läpikäydyt porrashuoneet arvioitiin ja jaettiin kolmeen luokkaan, joista ylin luokka vielä kolmeen ryhmään (1+, 1, 1-, 2 ja 3) niiden eri ominaisuuksia tutkien ja niiden arvoja punniten. Porrashuoneet arvioitiin myös sen mukaan, miten suositeltavaa hissien rakentaminen niihin olisi. Luokkaan 3 luettuihin porrashuoneisiin hissi voitaisiin rakentaa, luokan 2 porrashuoneisiin hissin rakentamiseen tulisi suhtautua suurella varovaisuudella, luokkaan 1 (1+, 1 ja 1-) hissin rakentaminen ei olisi suotavaa.

Tontit, joilla on kaikkein korkeimman 1+ -luokituksen saaneita porrashuoneita, yhteensä yhdeksän tonttia, asetettiin rakennuskieltoon (17.5.2004).

Hissien rakentaminen / selvitys vuonna 2008

Koska tiedettiin, että joissakin rakennuskieltoon asetetuissa taloissa oli hissien rakentamissuunnitelmia, haluttiin ennen kaavan laatimista selvittää hissin rakentamistapoja, joissa kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät. Myös kaupunginhallitus edellytti tällaisen selvityksen laatimista ehtona rakennuskiellon jatkamiselle keväällä 2008.

Selvitystyö perustuu luonnosmaiseen tarkasteluun, valmiisiin hissisuunnitelmiin ei tähdätty. Selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot.

Selvitys osoitti, että koska kaikki porrashuoneet, yhdessä talossakin, ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. Vaihtoehdoiksi tässä työssä osoittautuivat erilaiset variaatiot rungon ulkopuolisesta hissistä ja hissin sijoittaminen rungon sisään muualle kuin kaikkein arvokkaimpaan porrashuonetilaan.

Hyvä ratkaisumalli on uuden rakenteen sijoittaminen rakennuksen rungon ulkopuolelle, sisäpihan puolelle, mikäli piha on riittävän tilava ja mikäli ratkaisulla ei tärvellä rakennustaiteellisia arvoja. Tässä ratkaisussa porrashuoneeseen ei juuri tarvitse kajota, tarvitaan vain hissin oviaukko.

Toiseksi onnistuneeksi ratkaisuksi selvityksessä osoittautui hissin sijoittaminen porrashuoneen yhteydessä olevaan aputilaan kuten varastoon tai vanhoista kerrostaloista joskus löytyvän entisen halkohissin paikalle tai muuhun toissijaiseen tilaan. Läheskään kaikissa tutkituissa tapauksissa ylimääräistä porrashuoneeseen liittyvää tilaa ei kuitenkaan ole. Vastaavasti yhtä hyvä ratkaisu arvokkaan porrashuoneen kannalta on silloin tilan ottaminen asunnoista. Tämä edellyttää tietysti asukkaiden myönteistä suhtautumista. Ratkaisu vaatii

riittävien aputilojen olemassaoloa asunnoissa. Monet Kruununhaan asunnot ovatkin suuria. Niissä voi myös olla pääsisäänkäynnin lisäksi keittiösisäänkäynti, jonka yhteyteen hissi voitaisiin rakentaa.

Joissain tapauksissa hissi voidaan sijoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuoneen sijasta talon toisen, vähemmän arvokkaan porrashuoneen yhteyteen, yleensä sivu- tai keittiöporrashuoneeseen.

Tässä selvityksessä täyden esteettömyyden saavuttamista ei edellytetty vaan pidettiin riittävänä ratkaisuja, joissa joitakin porrasaskelmia jäisi noustavaksi. Näin on tapauksissa, kun hissillä päästään kerrosten välitasolle ja asuntoihin joudutaan nousemaan puoli kerrosta. Toisaalta monissa kruununhakalaisissa taloissa on jo lähtökohtaisesti ratkaisemattomia tasoeroja. Usein rakennukseen sisään tultaessa on noustava korkeatkin portaat, jotta päästään mahdolliselle ensimmäiselle hissitasanteelle. Vaikka täysin esteetön hissivaihtoehto ei olisikaan mahdollinen eikä siten palvelisi vaikeimmin liikuntarajoitteisia henkilöitä, helpottaisi sellainen kuitenkin useimpien asukkaiden elämää.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on osoittaa mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Kaupunginhallituksen 10.1.2011 asettaman tavoitteen mukaisesti hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia, yhteensä yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Kaava mahdollistaa hissin rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla.

Myös rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit sallitaan, jolloin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää.

Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissin rakentamista ei sallita.

Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonteilla 11/6, 14/6, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 on merkintä e, jonka mukaan rakennusalalla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta. Mikäli erityiset syyt sitä vaativat, saa sosiaalisia palveluja sijoittaa myös muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Rakennusten ullakoille saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m² talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa. Kaavaehdotuksessa ei anneta määräyksiä ullakkotilojen asuinkäyttöön ottamisesta, sillä sitä koskevat periaatteet on määritelty ullakkorakentamisen alueellisessa poikkeamispäätöksessä. Sen mukaan Kruununhaassa voidaan ullakoita ottaa asuinkäyttöön avaamalla uusia ikkuna-aukkoja merelle avautuvaa katunäkymää lukuun ottamatta niin katu- kuin sisäjulkisivujen puolelle. Katunäkymien sekä erityisesti aukioiden ja puistojen reunustoiden samoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee käyttää erityistä harkintaa.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevaan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa.

Kerrosala määritellään toteutuneen mukaisesti.

Suojelukohteet (sr-1)

Kaikkia tonteilla olevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mukaan ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osaa ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6, porrashuoneet A, B, C ja D
tontilla 14/6, porrashuoneet A, B ja X
tontilla 14/12, porrashuoneet B, C ja D
tontilla 15/4, porrashuoneet A, B, F ja G
tontilla 16/9, porrashuone A
tontilla 19/2, porrashuoneet A, B ja C
tontilla 21/1, porrashuoneet A ja B
tontilla 22/6, porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G
tontilla 23/10, porrashuone A.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissien rakentaminen

Hissin saa rakentaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Poikkeuksena edellä olevaan hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle. Kyseisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten sisäpihajulkisivut ovat arkkitehtonisesti siinä määrin laadukkaita ja hyvin alkuperäisasussaan säilyneitä, ettei hissin rakentamista pihalle voida sallia.

Hissiä varten saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissin saa rakentaa edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavaehdotuksen määräyksiä on muutettu seuraavasti:

Määräys:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa porrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai arvokkaiden porrashuoneiden historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

on korvattu määräyksellä:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Määräys:

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa porrashuoneissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

on korvattu määräyksellä:

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Määräys:

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

on korvattu määräyksellä:

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset

arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

Määräys:

Arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöidenlähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

on korvattu määräyksellä:

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Määräys:

Arvokkaaseen porrashuoneeseen ei saa sijoittaa uutta hissiä vaan se on sijoitettava näistä asemakaavamääräyksistä ilmenevin tavoin.

on korvattu määräyksellä:

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Poistetut määräykset:

- Hissiä ei saa rakentaa tontilla 15/4 porrashuoneeseen B tai sen yhteyteen eikä tontilla 19/2 porrashuoneisiin B ja C tai niiden yhteyteen.

Tämä kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa todettuja, kokonaistaideteoksiksi luokiteltuja porrashuoneita koskeva määräys on poistettu, koska se on ristiriidassa kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen kanssa.

Pihat

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueiksi ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen. Jäteastiat tulee sijoittaa

rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

Maanalaiset tilat ja autopaikat

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Ne saa sijoittaa rakennusten kellarikerroksiin, autotalleihin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta. Maanalaisten autosäilytyspaikkojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot sekä antaa edellytykset saavutettavuuden parantamiseen.

Asemakaavan muutos sallii hissin rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin, mikäli se teknisesti on mahdollista. Tämä ratkaisu saattaa alentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaitten porrashuoneitten arvoa.

Asemakaavassa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös niin, että porrashuoneitten arvot voidaan säilyttää.

Suunnitteluvaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 22.12.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.1.2009.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä viraston internetsivuilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa ensin 6.–22.5.2009, jonka jälkeen nähtävilläoloaikaa jatkettiin asukkaiden pyynnöstä 10.6.2009 saakka. Luonnosta koskevat asukastilaisuudet, joihin kuhunkin kutsuttiin kolme taloyhtiötä, järjestettiin 11., 12. ja 13.5.2009.

Porrashuoneita koskevan inventoinnin, hissiselvityksen sekä asemakaavan muutoksen laadinnan aikana on vuorovaikutukseen panostettu paljon. Inventointityön (2003) alkamisesta informoitiin ja työn valmistuttua tuloksista tiedotettiin taloyhtiöille. Inventoinnin

pohjalta tehtiin myös suomen-, ruotsin- ja englanninkielinen lehtinen, jossa kerrottiin porrashuoneiden arvoista. Hissien rakentamista koskevasta selvityksestä (2008) lähetettiin samoin tiedotuskirje taloyhtiöille. Kaavahankkeen käynnistyessä pidetyssä yleisötilaisuudessa (tammikuu 2009) kerrottiin kaavan tavoitteista ja esiteltiin siihen liittyviä selvityksiä. Tammikuun tilaisuuden jälkeen kaavan laatijat tapasivat vielä erikseen kunkin taloyhtiön edustajia ja kuulivat yksityiskohtaisemmin heidän näkemyksiään. Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa talojen asukkaille järjestettyyn kolmeen tilaisuuteen (toukokuu 2009) kutsuttiin kuhunkin kerrallaan ne taloyhtiöt, joihin oli löydetty samankaltainen esimerkki hissiratkaisusta.

Asukkaiden kannanotot ovat jakautuneet varsin tasaisesti kulttuurihistoriallisia arvoja puolustaviin ja hissien rakentamista ajaviin. Asukastilaisuuksissa ja taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on punnittu tarkoin kaavaehdotusta laadittaessa.

Viranomaisyhteistyö

Työn aikaisemmassa vaiheessa 2003–2010 kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosluonnosta ja -ehdotusta nro 11944 koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutoksen aikaisempaan valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 20 mielipidekirjettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 15 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Julkisen nähtävilläolon (22.1.–22.2.2010) yhteydessä ehdotuksesta jätettiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella lähetettiin 4 kirjettä, josta yksi on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi.

Muistutuksissa vaadittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaehdotusta koskeva päätös kumotaan. Muistuttajat vaativat myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Useissa muistutuksissa esitettiin, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita ja että kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja. Kaavasta aiheutuvat haitat tulisi korvata taloyhtiöille. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon asukkaiden mielipiteitä. Selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotus on laadittu, ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Muistutuksissa pidettiin hissien sijoittamista asuntovyöhykkeelle epärealistisena tavoitteena, myöskään pihojen turmeleminen hisseillä ei ole tarkoituksenmukaista. Monissa

muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia, huoneistojen sisätiloja koskeva suojelumääräys ei ole hyväksyttävissä. Muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja että se on kaupungin kehittämisstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastainen. Lisäksi tuotiin esiin muun muassa pihojen järjestelyä koskevia näkökohtia. Toisaalta muistutuksissa myös todettiin, että kaavaehdotus on maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten mukainen ja sovittaa hyvin yhteen eri tavoitteet ja arvot ja että kaavaehdotusta on valmisteltu avoimesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen.

Muistutusten johdosta suojelumääräykseen sr-1 lisättiin väärinkäsitysten välttämiseksi lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."

Kirjeissä esitettiin edellä mainittujen näkökohtien lisäksi, että rakennuskielto romuttaa taloyhtiön suunnitelman rahoittaa kiinteistön korjauksia ullakkorakentamisella.

Oikaisuvaatimukseksi otsikoituun kirjeeseen on vastattu aiemmin. Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi (25.2.2010), että kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti siten jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen.

Ehdotuksesta antoivat lausunnon kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja pidettiin sitä huolellisesti laadittuna. Lisäksi esitettiin paloturvallisuusnäkökohtiin liittyviä lisäyksiä kaavamääräyksiin. Yhdessä lausunnossa pidettiin ongelmallisena, että suojelutavoitteilla puututaan merkittävästi mahdollisuuksiin lisätä asuinrakennusten esteetöntä kulkua ja että mikäli kaavaratkaisuun päädyttäisiin, pitäisi selvittää suojelusta aiheutuvien lisäkustannusten korvaamista.

Lausuntojen johdosta tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen on lisätty, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti. Ehdotusta ei ole valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot on otettu ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöksiä ehdotuksesta nro 12060

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asiaa 9.6. ja 16.6.2011 ja päätti 16.6.2011 palauttaa 9.6.2011 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissin toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena. Esittelijä korjasi hissien rakentamista koskevien korvaavien määräysten toiseksi viimeistä määräystä (listan sivu 44a, toinen kappale) ensimmäisen lauseen lopun siten, että poistetaan sanat "tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana" ja korvataan sanalla "säilytetään".

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Holopaisen palautusehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) - 3 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino). Varajäsen Simik oli poissa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja otti 27.6.2011 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.6.2011 (§ 241) tekemän päätöksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.10.2011 asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 9.6.2011) nro 12060 asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Ehdotuksen (nro 12060) nähtävillä olo, muistutukset, kirje ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on ollut julkisesti nähtävillä 7.10.–7.11.2011. Ehdotuksesta on tehty seitsemän muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutukset ja kirje

Suurin osa muistutuksista sisältää samoja asioita kuin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11944 tehdyt muistutukset. Useissa muistutuksissa esitetään, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita ja että kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja ja vaikeuttaa niiden myyntiä. Kaavasta aiheutuvat haitat tulisi korvata taloyhtiöille. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä. Selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotus on laadittu, ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Monissa muistutuksissa todetaan myös, että kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia. Muistutuksissa todetaan myös, että kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja että se on kaupungin kehittämisstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastainen. Lisäksi tuodaan esiin muun muassa pihojen järjestelyä koskevia näkökohtia. Lisäksi muistutuksissa todetaan, että suojelumääräykset ovat ristiriitaisia ja että hissejä ei tulisi sallia kaikkiin porrashuoneisiin.

Kirjeessä tuodaan esiin liikehuoneistojen asukkaille aiheuttama haitta.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia muistutusten johdosta.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla ja kiinteistölautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Rakennuslautakunta toteaa, että muutosehdotus suojelee asuinkiinteistöt riittävässä laajuudessa. Lautakunta esittää, että määräyksestä: "Hissit on rakennusteknisesti toteutettava siten, että ne mahdollisimman hyvin sopivat ympäristöönsä", jätetään pois sana "rakennusteknisesti".

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Uudenmaan ELY-keskus), Museoviraston ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnoissa esitetään, että ehdotus on ristiriidassa kaavalle asetettujen suojelutavoitteiden kanssa ja että se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön osalta. Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto ja kaupunginmuseon johtokunta eivät puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin 12.4.2012 ja siihen osallistuivat edustajat Uudenmaan ELY-keskuksesta, kaupunginmuseosta, hallintokeskuksesta, rakennusvalvontavirastosta ja kaupunkisuunnitteluvirastosta. Neuvottelussa tuotiin esiin viranomaisten lausunnoissaan esittämät kannanotot. Lisäksi keskusteltiin muistutusten ja lausuntojen huomioon

ottamisesta kaavan valmistelussa. Neuvottelussa esitettiin, että asemakaavan muutosehdotukseen lisätään määräys: Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista a lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin. Raportissa esitetään lisäksi tiivistelmä viranomaisneuvottelusta.

Asunto Oy Meritullinkatu 12:n poikkeamishakemus

Asunto Oy Meritullinkatu 12 :n poikkeamishakemus (jättöpäivämäärä 20.11.2007) koskee hissien rakentamista kolmeen porrashuoneeseen poiketen rakennuskiellosta. Hakija on perustellut hakemustaan esteettömyyden parantamisella taloyhtiössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston asiaa koskevan lausunnon. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoi lausunnossaan, että haettu toimenpide on asemakaavan muutosehdotuksen (nro 11944) suojelua ja hissien rakentamista koskevien määräysten vastainen. Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puoltanut hakemusta.

Poikkeamishakemus on ollut kaupunginhallituksen esityslistalla viimeksi 17.1.2011. Esittelijän peruutettua ehdotuksensa asia poistettiin esityslistalta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut hakemuksesta kielteisen päätöksen 17.3.2011. Perusteluinaan ELY-keskus ilmoittaa, että asemakaavaehdotuksessa arvokkaiksi porrashuoneiksi esitetyt porrashuoneet ovat niin arvokkaat, että ELY-keskus ottaa harkittavaksi niiden suojelun rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, mikäli niitä ei suojella asemakaavoituksen keinoin. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen yhteydessä tutkittaviin seikkoihin kuuluvien suojelumerkintöjen ja -määräysten laadinnan ollessa kesken, ei rakennuskiellosta poikkeamiselle ole perusteita.

Meritullinkatu 12:n asukas osoitti eduskunnan oikeusasiamiehelle 18.10.2011 ja 11.1.2012 päivätyt kantelukirjoitukset (dnro 3811/4/11). Kantelukirjoituksissa arvosteltiin kaupunkisuunnitteluviraston menettelyä vireillä olevan asemakaavan muutoksen nro 12060 yhteydessä sekä kyseiseen asemakaavan muutokseen liittyvää rakennuskieltoa. Lisäksi kantelussa arvosteltiin

kaupunkisuunnitteluvirastoa Asunto Oy Meritullinkatu 12:n tonttia koskevan poikkeamishakemuksen käsittelyn viivästymisestä.

Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia ilmoitti 22.3.2012 (HEL 2012-005610), että edellä mainitun kantelun enempi käsittely on päättynyt asianosaisen peruttua kantelunsa 17.3.2012 päivätyllä kirjeellään. Ilmoitukseen liitetyssä vastauksessa kanteluun todetaan, että kanteluasian esittelijä on ollut yhteydessä puhelimitse kaupunkisuunnitteluviraston edustajiin.

Asemakaavakarttaan tehty muutos

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta on asemakaavan muutosehdotukseen lisätty seuraava määräys:

- "Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Khs toteaa lopuksi, että kysymyksessä on ollut poikkeuksellisen pitkäaikainen ja erittäin vaikeita ristiriitoja sisältänyt kaavoitusprosessi. Pääasiallinen ongelma kiteytyy siihen, voidaanko alun perin hissittömiksi suunniteltuja porrashuoneita muuttaa hissillisiksi ja esteettömiksi nykyajan asumistarpeita vastaavalla tavalla menettämättä samalla peruuttamattomasti joitakin erittäin arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja helsinkiläisessä rakennusperinteessä. Kaupunginhallitus on lopulta päätynyt harkinnassaan siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista ei arvokkaimpiinkaan porrashuoneisiin kokonaan kielletä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat laadulliset kriteerit ja kaavamääräyksen mukaan hankkeista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Kslk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Valokuvia
4 Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
5 Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012

6 Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot

Oheismateriaali

1 Ilmakuva

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 4 Liite 5 Liite 6
2 muistutuksentekijää	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti
1 mielipiteen esittäjä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 842

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tonttien nro 6 ja 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12060 mukaisena.

Käsittely

13.08.2012 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:
Ville Ylikahri: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on aina mahdollista, mutta siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyvät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissin toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Kannattajat: Osku Pajamäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on aina mahdollista, mutta siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyvät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissin toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Jaa-äänet: 11
Sirpa Asko-Seljavaara, Arto Bryggare, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Timo Kontio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen

Ei-äänet: 4
Elina Moisio, Osku Pajamäki, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä: 0

Poissa: 0

06.08.2012 Pöydälle

03.10.2011 Ehdotuksen mukaan

26.09.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2012 § 197

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Ksv 0806_1, karttaruutu H3/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun 1. kaupunginosan (Kruununhaka) tontteja 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta tehty muutos

- asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: "Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin ja saapuneeseen kirjeeseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260

niklas.lahteenmaki(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 685

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruununhaan porrashuoneistoja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12060 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen näkökohdat rakennusten suojelutavoitteisiin. Ongelmaksi aikaisemmassa kaavaversiossa (nro 11944) muodostunut suojelutavoitteilla perusteltu merkittävä puuttuminen asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua on oleellisesti ratkaistu asemakaavamääräyksiä tarkentamalla.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 13.12.2011 § 83

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut aiemmasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11944 (30.3.2010). Kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Uusi

kaavaehdotus ei siten suojele yhtä perusteellisesti arvokkaita porrashuoneita kuin aiempi ehdotus.

Kruununhaan nykyiset asemakaavat kaavoitettavilla tonteilla ovat vanhentuneita rakennussuojelun näkökulmasta, sillä ne eivät mahdollista arvokkaimpien porrashuoneiden suojelua vaan kaavamääräykset koskevat vain rakennusten julkisivuja. Koska kyseessä ovat jopa valtakunnallisessa mittakaavassa erityisen hienot porrashuoneet, joilla on erityisiä rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja, tulee niiden sisätilojen alkuperäisten tai alkuperäistä vastaavien piirteiden säilyminen turvata.

Porrashuoneet muodostavat asuinkerrostaloissa tärkeän siirtymistilan kadun ja kodin, julkisen ja yksityisen tilan välillä. Ne kertovat talon rakentamisajankohdan asumistavasta, arkkitehtuurivirtauksista ja tekniikan kehittymisestä. Porrashuoneet suunniteltiin aikoinaan huolellisesti, sillä ne olivat kävijän ensimmäinen mielikuva rakennuksesta. Usein porrashuone oli osa kokonaistaideteosta, jossa kaikki yksityiskohdat oli suunniteltu yhdenmukaisesti. Rakenteet, väritys, koristelut, sekä mm. valaisimet ja porraskaiteet oli huolella suunniteltu ja toteutettu usein käsityönä. Pääportaikko oli ilmeeltään edustavin ja koristeellisin, sivuportaat tai keittiöporras sen sijaan vaatimattomampi. Jälkimmäiset ovat kuitenkin arvokkaita kulttuuri- ja sosiaalihistorian kannalta eikä niihin siten voida itsestään selvästi sijoittaa esimerkiksi hissiä.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä: Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Grahn, Hedman & Wasastjerna, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä tunnettuja rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson. Kruununhaan porrashuoneet edustavat aikansa tyyli-ihanteita uusrenessanssista myöhäisjugendiin.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta, sillä hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin Kruununhaan kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen arvokkaimmaksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaehdotuksessa on myös karsittu suojelumääräyksiä porrashuoneiden korjaus- ja muutostöiden osalta. Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 perustuu kahden asiantuntijaselvityksen tuloksiin. Ehdotus ei kuitenkaan huomio riittävällä tavalla asiantuntijatyötä, jota on kaavatyön pohjaksi tehty.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksella on merkittävä ennakkotapauksen luonne Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden säilymisen ja vaalimisen suhteen eikä siten puolla sen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 22.11.2011 § 134

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa (nro12060) ei ole oleellisia muutoksia pelastustoimen kannalta vanhaan muutosehdotukseen (nro 11944) verrattuna. Lautakunnalla ei ole lisättävää 9.3.2010 antamaansa lausuntoon koskien Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Tiedoksi Kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

§ 240
Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan hyväksyminen (nro 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Kaarelan (Honkasuon) alueen kaavaesityksen valtuusto toteaa, että se ei tässä yhteydessä ota kantaa Kehä II –hankkeeseen.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottamaa toivomuspontta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
2	Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva 15.5.2012
4	Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5	Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
6	Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Otteet

Ote **Otteen liitteet**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Malminkartanon pohjoisosassa ja rajoittuu Vantaan kaupungin Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Eteläpuolelle jää Malminkartanon täyttömäki. Kaakkoispuolella ovat Malminkartanon Naapuripellontien korttelialueet. Se on osa Espoon, Helsingin ja Vantaan seudullista projektialuetta, nk. Kuninkaankolmion aluetta, jota mahdollisesti tulevaisuudessa yhdistää nk. Kehä II:n jatke Vihdintieltä Hämeenlinnan väylälle.

Asemakaava mahdollistaa noin 1 600 asukkaan tiiviin, puurakentamiseen ja ekologisen rakentamisen periaatteisiin perustuvan "kaupunkikylän" rakentamisen Honkasuolle. Kokonaiskerrosalasta (64 928 m²) on asuinkerrosalaa 63 428 m². Alueelle tulee monipuolinen rakennuskanta omakotitaloista kaupunkipientaloihin, rivitaloista yhtiömuotoisiin erillistaloihin ja pienkerrostaloihin. Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä.

Alueelle rakennetaan päiväkoti ja tilat peruskoulun alaluokille. Asuntorakennusten pohjakerroksiin osoitetaan liike- ja työtiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä sekä elävöittävät katukuvaa. Alueen sydän on kalliokumpareen ympärille kiertyvä niittypuisto palstaviljelyalueineen, pelikenttineen ja leikkipaikkoineen. Pienempiä korttelipuistikkoja on rakentamisen lomassa. Honkasuon länsireunan metsittyneelle turvesuolle rakennetaan seudullisesti merkittävä virkistysreitti etelästä pohjoiseen.

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisempi päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.2.2006 Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden ympäristön maankäytön suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Lähtökohdat

Maakuntakaava ja yleiskaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolle on lisäksi on merkitty etelä-pohjois-suuntainen viheryhteystarve. Alueella tulee varautua moottoriväylän rakentamiseen Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle, osittain tunnelissa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuinaluetta ja virkistysaluetta. Yleiskaavakartalla esiintyy myös tunneliin osoitettu pääkatu eli Kehä II.n jatke Vihdintieltä itään, mutta siihen liitetyn indeksin mukaan yleiskaavan hyväksymispäätös ei koske tätä pääkatumerkintää välillä Vihdintie–Hämeenlinnanväylä.

Muut suunnitelmat

Uudenmaan tiepiiri on laatinut suunnitelmia Kehä II:n jatkamisesta välillä Turuntie–Hämeenlinnanväylä. Ympäristövaikutusten arviointi ja alustava yleissuunnitelma valmistuivat vuonna 2002. Myös yleissuunnitelma on valmistunut.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on teetetty aluetta koskevia maisemallisia suunnitelmia. Laajempaa kokonaisuutta koskeva ”Honkasuo–Malminkartano–Kuninkaantammi, viheraluerakenteen ideasuunnitelma” on valmistunut vuonna 2005 ja Honkasuon ja Malminkartanonhuipun maisemanhoitosuunnitelma vuonna 2006. Kuninkaankolmio - projekti on tehnyt yhteistä suunnittelua alueella ja yhdessä Aalto-yliopiston ja Culminatumin kanssa alueelle on valmisteltu puurakentamisen pilottikohteita.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on avoin niitty ja metsää. Länsiosassa on ojitettu ja metsittynyt turvesuo ja eteläosassa kallioinen, metsäinen pohjoisrinne. Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on vilkkaassa virkistyskäytössä olevaa metsä- ja kallioaluetta polkuineen sekä

Malminkartanon asuinkortteleita. Parinsadan metrin päässä sijaitsevat Malminkartanon täyttömäki ja Vihdintien varressa Konalan teollisuusalue.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta kevyen liikenteen reittejä. Vantaan rajaa pitkin kaakkoon ja suunnittelualueen poikki etelään on rakennettu päällystetty kävely- ja pyörätie, jonka vieressä kulkee maakaasuputki. Kaava-alueen eteläosassa pohjoisrinteessä kulkee ulkoilutie idästä länteen. Naapurustossa ovat pohjoisessa Myyrmäen kerrostalokorttelit sekä Metropolian ammattikorkeakoulu. Rajatorpantien pohjoispuolella on Myyrmäen urheilupuisto hallirakennuksineen. Malminkartanon lähimmissä kortteleissa on yhtiömuotoisia, 1–2-kerroksisia pientaloja.

Palvelut

Honkasuon alue sijaitsee kiinni Myyrmäen aluekeskuksessa, jossa on erinomaiset kaupalliset palvelut. Matkaa aluekeskuksen ytimeen on vain noin puoli kilometriä. Kaupallisten palvelujen lisäksi alueella on monipuoliset julkiset, kulttuuri- ja urheilupalvelut. Päivittäistavarakauppoja on kilometrin säteellä myös Vapaalassa sekä Malminkartanossa. Pihkapuiston leikkipuisto on lähietäisyydellä.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsireunan rahkasammalkohosuo on todettu ympäristökeskuksen inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Suota on ojitettu turpeen noston yhteydessä noin 50 vuotta sitten, minkä tuloksena suo on metsittynyt. Suon keskiosassa korkeimmalla kohdalla kasvaa mäntyjä ja reunoilla kuusivaltaista metsää. Kenttäkerroksen kasveja ovat suolle tyypilliset varvut, kuten suopursu ja juolukka. Metsän pohjalla on suokasvillisuutta varpuineen, sammalineen ja suopursuineen.

Honkasuon länsireuna liittyy Helsingin läntiseen vihersormeen. Koko suunnittelualue metsineen ja niittyineen on linnustolle merkittävä paikallisella tasolla. Niitty on asukashavaintojen mukaan myös hyvä perhosniitty. Kaava-alueen eteläreunassa on pohjoiseen viettävä kallioinen rinne ja monimuotoista, vilkkaassa ulkoilukäytössä olevaa metsää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on vain vähän rakennettua teknistä huoltoa. Keskivaiheille sijoittuvan ulkoilutien alla on kaasu-, kaukolämpö-,

sähkö- ja viestiliikennejohtoja. Alueen kaakkoisreunassa on 110 kV:n sähkölinja.

Maaperä

Kaava-alueella maaperä on vaihteleva. Etelä- ja itäosassa on kallioista kitkamaata, keskiosassa ja pohjoisessa savikkoa sekä lännessä turpeista rahkasuota, jossa turpeen paksuus on 2,5–4 metriä. Maanpinnan korkeus on tasossa +28 … +35. Pohjavesi on maanpinnan tasossa.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 mukaan liikenteen aiheuttama melutaso alueella on selvästi alle melutason ulko-ohjearvojen. Vantaan kaupungin puolella sijaitsevan Rajatorpantien liikenne aiheuttaa lähiympäristöönsä melua. Rajatorpantien liikennemäärä Honkasuon kohdalla on nykyisin noin 20 000 ajoneuvoa/vrk. Rajatorpantien liikennemäärän ennustetaan kuitenkin pienenevän tulevaisuudessa.

Kaava-alueen ulkopuolella, noin 200 metrin päässä suunnitelluista asuinrakennuksista lounaaseen on määräajan voimassa olevat ympäristöluvat betoni- ja asfalttiasemille.

Tavoitteet

Tavoitteena on, että Malminkartanon Honkasuolle, aluekeskuksen ja kahden juna-aseman tuntumaan syntyy persoonallinen, tiivis kaupunkikylä noin 1 600 asukkaalle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilua ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta lähtökohdiltaan vaikealle alueelle ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuo kuuluu Helsingin, Vantaan ja Espoon yhteiseen maankäytön ja palveluiden kehittämisvyöhykkeeseen ”Kuninkaankolmioon”, sen rakentaminen yhdistää Malminkartanon Myyrmäen aluekeskukseen. Tavoitteena alueella on, että kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkiset palvelut ja joukkoliikenne ovat käytettävissä kuntarajasta riippumatta, ja ne suunnitellaan yhteistyössä. Honkasuon katuverkko on pyritty suunnittelemaan siten, että alueelta on hyvät yhteydet sekä Malminkartanoon että Myyrmäkeen, mutta haitallista läpiajoa ei synny.

Tavoitteena ovat myös sujuvat kävelyreitistöt ja työmatka- ja asiointipyöräilyn tukeminen sekä seudullisten viheryhteyksien ja paikallisen luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Asemakaavaehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Yleiskaavan mukaisesti Honkasuo on suunniteltu pientalovaltaiseksi, mutta urbaanin tiiviiksi ja rakennustyypeiltään monipuoliseksi asuinalueeksi. Tehokas rakentaminen on perusteltua, koska Myyrmäen aluekeskukseen ja sen palvelukeskittymään on vain noin puolen kilometrin matka. Honkasuolle rakennettaan kylätalo, johon tulee päiväkoti ja tiloja peruskoululle. Rakennuksen käyttö iltaisin ja loma-aikoina asukkaiden yhteistiloina mahdollistaa monipuolista yhteistoimintaa alueella.

Honkasuolla on itsenäinen identiteetti. Kaupunkikylällä on selkeät rajat ja oma kyläkeskus. Korttelirakenne kiertyy keskipuiston ympärille. Kytketyt pientalot ja rivitalot reunustavat aluetta kaareutuen rinteiden käyrille ja suon laitaan. Honkasuo varataan puurakentamiselle. Pääkadun varressa asuntorakennusten pohjakerroksiin osoitetaan liike- ja työtiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä.

”Kuninkaankolmion” alueelle kolmen kunnan rajavyöhykkeelle rakennetaan tulevina vuosina asuntoja noin 14 000 uudelle asukkaalle. Kun rakentamaton alue supistuu, kasvaa virkistysalueina säilyvien alueiden merkitys ja käyttöaste. Honkasuolle on laadittu ideasuunnitelma viheralueiden kehittämiseksi. Asuinalueen keskeiseksi puistoksi on osoitettu entisen Honkasuon (Hongasmossa) talon pihapiiri ja sitä ympäröivä niitty. Hienot avokalliot ja muistumat alueen paikallishistoriasta on pyritty säästämään viheralueilla korttelialueiden välissä. Länsiosassa säilytettävän suon ja korttelialueiden väliin on suunniteltu perustettavaksi suopuisto.

Välittömästi nyt kaavoitettavan alueen eteläpuolelle tullaan jatkossa laatimaan asemakaava, joka käsittää Malminkartanon täyttömäen sekä sen pohjoispuolisen kalliometsän laajan virkistysaluekokonaisuuden. Honkasuolta tulee olemaan viheryhteys myös pohjoiseen Myyrmäen urheilupuistoon sekä etelään Mätäjokilaaksoon.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 314 670 m². Pientalovaltaiselle alueelle rakennetaan 63 428 m² asuntokerrosalaa ja 1 500 k-m² julkisia lähipalveluja. Asuntokortteleiden tonttitehokkuudet ovat noin e = 0.35−0.75, keskimääräisen tehokkuusluku e = 0.53.

Kaikki korttelialueet

Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai rakennelmien arkkitehtuuria.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten tulee olla värikkäitä. Viereiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

A-korttelialueilla kolme- ja neljäkerroksiset rakennukset sijoittuvat Honkasuontien varteen, Perhosniityn pohjoispuolelle ja Haapaperhosentien pohjoisosaan. Rakennukset muodostavat suotuisaa pienilmastoa torjumalla pohjoistuulia ja liittyvät mittakaavaltaan Myyrmäen kerrostaloalueisiin. Perhosenkierto-kadun varteen bussipysäkin tuntumaan varataan liiketilaa myymälää varten. Keskeisten suurkortteleiden pohjoisreunaan rakennetaan paikalla syntyvistä massoista vähintään 1,5 metrin korkuinen istutettava maavalli. Perhosniityn eteläreunaan rakennetaan kaksikerroksisia yhtiömuotoisia kaupunkivilloja, joissa asunnot voivat olla myös päällekkäin. Tonttitehokkuusluku on e = 0.4−0.8.

Pientalojen korttelialueet (AP)

Kytketyt pientaloasunnot on tarkoitettu jäsenneltäväksi siten, että asunnot erottuvat toisistaan kaupunkipientalojen tapaan. Rakennuksilla on yhtenäinen kattokulma ja tumma katto. Tehokkuusluku on e = 0.4−0.5 ja kerrosluku kaksi.

Pientalojen korttelialueet (AP-1)

Kytketyt pientaloasunnot on tarkoitettu toteutettavaksi osittain yhtiömuotoisina, osittain kaupunkipientaloina, joilla on oma tontti. Rakennettaessa pohjoiseen viettävään kalliorinteeseen tulee tasoero hoitaa siten, että rakennukset ovat kadulle päin kolmekerroksisia ja pihamaalle etelään kaksikerroksisia. Autot pysäköidään pohjakerrokseen talleihin, 5 metrin etäisyydelle kadunrajasta. Tonttien puiston puoleisessa reunassa talousrakennuksiin saa sijoittaa mm. pihasaunoja rakennusoikeuden lisäksi. Tonttitehokkuusluku on e = 0.5−0.6.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Tontit kiertyvät avokalliokumpareen ja mäntysaarekkeen ympärille. Tonttitehokkuusluku on e = 0.35−0.4. Kerrosluku on kaksi. Rakennukset on rakennettava massiivipuusta ja niiden tulee olla

ilmeeltään moderneja. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia tai autosuojia enintään 25 m² asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH)

Korttelialueille saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten sauna-, pesula- ja kokoontumistiloja.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Päiväkoti- ja koulurakennus sijoittuu pääkadun (Perhosenkierron) varteen keskeiselle paikalle. Tontti rajautuu toisaalta Honkasuon keskellä sijaitsevaan puistoon, toisaalta torialueeseen. Tonttirajoja kiertävät puurivit. Julkinen rakennus yhdessä torille rakennettavan kioskin kanssa muodostaa pienen kyläkeskuksen Honkasuon eteläisen bussipysäkin kohdalle. Tontin kerrosala on 1 500 m².

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Korttelialueille saa sijoittaa naapurikorttelien autokatoksia sekä jätekatoksia. Varaus-merkintä osoittaa tarvittaessa myöhemmin toteutettavan alueellisen autopaikkojen korttelialueen, joka jätetään ensimmäisessä vaiheessa rakentamatta ja sen aluetta hoidetaan luonnontilaisena metsänä.

Puistot (VP)

Honkasuon keskeinen puistoalue, Perhosniitty, muodostuu Honkasuon torpan entisen pihapiirin tuntumaan. Talo on sijainnut mäenkumpareella, ympärillään metsän keskelle raivattu pelto ja niitty sekä lampola viereisellä matalalla kalliokumpareella. Pihapiirissä on säilynyt syreenejä, omenapuu ja muuta pihapuustoa. Rakennuksista on jäljellä enää jäänteitä kivijaloista. Puistoa on tarkoitus kehittää olemassa olevan kulttuuriympäristön pohjalta. Peltoalueelle varataan asukkaiden käyttöön tarkoitettuja viljelypalstoja ja avoimeksi niityksi jäävällä osalla on tarkoitus suosia erityisesti perhosten ravinnoksi soveltuvaa niittykasvillisuutta. Päiväkodin ja koulun tontin tuntumaan rakennetaan pieni pelikenttä erityisesti alueen lapsia ja nuoria varten.

Honkasuon itäosan korttelipuisto, Haapaperhosenpuisto, on tarkoitus pitää melko luonnonmukaisena, se muodostuu hienosta avokalliokumpareesta ja sen ympärillä kasvavasta mäntyvaltaisesta puustosta.

Länsiosaan suunnitellusta suopuistosta, Honkasuonpuistosta, voisi ainutlaatuisuudessaan ja erikoisen kasvillisuutensa ansiosta tulla laajemminkin kiinnostusta herättävä puistotyyppi. Suopursut, alppiruusut, niittyvillat ym. muualla harvinaiset kasvit viihtyvät soilla

luonnostaan. Pitkospuut ja mystisen tummavetiset kosteikot vahvistavat paikan henkeä.

Pihkapuisto laajentaa aiemmin kaavoitettua havupuuvaltaista puistoaluetta. Puistoon rakennetaan hulevesien viivyttämistä varten kosteikkopainanteita, kuten myös Niittyperhosenpuistoon. Naapuripellonpuistoa on tarkoitus käyttää viereisten tonttien asukkaiden pienimuotoiseen kaupunkiviljelyyn. Sen kautta Leiripuistoon ja Niittyperhosenpuistoon jatkuu olemassa oleva paljon käytetty reitti Malminkartanon ja Myyrmäen välillä.

Lähivirkistysalue (VL)

Honkasuon kaavoituksessa on pidetty huolta sekä seudullisten että paikallisten reitistöjen ja ns. läntisen vihersormen viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueiksi on Honkasuon asuinalueen ympärillä osoitettu monipuolisesti suo-, metsä- ja kalliomaastoa.

Liikenne

Honkasuon alue liitetään pääkatuverkkoon alueen läpi kulkevilla paikallisilla kokoojakaduilla Honkasuontie ja Perhosenkierto. Ne liittyvät etelässä Naapuripellontiehen ja pohjoisessa Vantaan puolella Rajatorpantiehen. Katu on linjattu siten, että se houkuttelee mahdollisimman vähän läpikulkuliikennettä. Asuinalueet liitetään kokoojakatuun tonttikaduilla, joista pääosin muodostetaan pihakatuja. Keskeisen kokoojakadun liikennemääräksi on arvioitu noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kokoojakadulla ja tonttikaduilla on jalkakäytävät ja pyöräily on ajoradalla. Lisäksi alueella on useita kevyen liikenteen reittejä ja puistokäytäviä, jotka johtavat myös ympäröiville virkistysalueille ja reiteille. Kaavassa varaudutaan rakentamaan kevyen liikenteen alikulku pohjoiseen Rajatorpantien ali.

Asuntojen autopaikat sijoitetaan pääosin tonteille. Alueen kadunvarsipaikat toimivat vierailu- ja saattopaikkoina. Kuorma-autojen pysäköinnille on varattu tilaa Naapuripellontien länsireunasta.

Honkasuon rakentamisalueen reunalta mitattuna etäisyyttä on noin 600 metriä Myyrmäen juna-asemalle, 900 metriä Malminkartanon juna-asemalle. Jokeri 2 -linjan ensimmäisen vaiheen päätepysäkille on 60 metriä ja linjan jatkamisen jälkeen tulevalle pysäkille noin 150 metriä. Lisäksi Honkasuolla ja sen lähellä kulkee useita bussilinjoja. Linjan 45 bussipysäkit sijoittuvat päiväkodin kohdalle Perhosenkierrolle ja Honkasuontien itäpäähän.

Alueelle on varauduttava rakentamaan vähintään kaikki esikaupunkialueen laskentaohjeen mukaiset henkilöautojen pysäköintipaikat. Hyväksyessään laskentaohjeen kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa mahdollisuuksien mukaan kaavoittamaan osan pysäköintipaikoista siten, että paikkojen määrää voidaan lisätä joustavasti kysynnän mukaan. Lautakunta edellytti myös, että selvitetään miten autopaikkamäärien laskentaohjeisiin voitaisiin lisätä aluekohtaista joustavuutta. Vähäistä joustoa syntyy Honkasuolla siten, että keski- ja länsiosassa laskentaohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä rakennetaan 90 % tonteille ja korttelikohtaisille LPA-korttelialueille ja loput 10 % kysynnän mukaan myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Maakuntakaavan mukaisesti Honkasuon alueella tulee varautua mahdolliseen Kehä II -moottoriväylän rakentamiseen. Hankkeen toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja. Tiehallinnon laatiman yleissuunnitelman mukaan väylä kulkisi Honkasuolla syvällä kalliotunnelissa, eikä yhteyksiä maanpinnalle ole kaava-alueella. Pientalojen rakentaminen maan päälle ei vaaranna kallioresurssin säilymistä. Asian varmistukseksi on asemakaavassa osoitettu Kehä II:n yleissuunnitelmaan perustuva, moottoriväylän ja sen vaatiman varoalueen pohjoisimman rajan mukainen linjaus, jonka eteläpuolella katutasoa alemmas ulottuvien kellareiden rakentaminen on kielletty.

Palvelut

Honkasuolta johdetaan useita sujuvia kevyen liikenteen yhteyksiä Myyrmäen aluekeskukseen ja urheilupuistoon, Pihkapuiston koululle ja Malminkartanon keskustaan. Palvelut ovat vaivatta saavutettavissa myös autolla.

Honkasuolle rakennetaan lasten päiväkoti, joka voi palvella myös Vantaan lapsiperheitä. Päiväkodin yhteyteen on tarkoitus sijoittaa koulun alaluokkia. Rakennus voi iltaisin ja loma-aikoina toimia asukkaiden yhteistilana.

Ekologinen kestävyys ja ilmastovaikutukset

Helsinkiläisten kasvihuonekaasupäästöistä 44 % tulee rakennusten lämmityksestä, 30 % sähkön tuotannosta ja 20 % liikenteestä. Maankäytönsuunnittelussa tehdyt ratkaisut vaikuttavat olennaisesti suurimpiin päästölähteisiin. Tiivis rakentaminen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja kevyen liikenteen yhteyksiin tukeutuen alentaa liikenteen päästöjä huomattavasti verrattuna hajanaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Honkasuon rakentaminen on hyvä esimerkki seudullisesti keskeisen vyöhykkeen maankäytön tehostamisesta. Alueelta on jo nykyisin hyvät joukkoliikenneyhteydet, joiden

toimintaedellytyksiä alueen uudet asukkaat tulevat vielä parantamaan. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu eri tavoin alueen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä ja niiden vähentämistä.

Honkasuon alueelliset ilmastovaikutukset pyritään pitämään pieninä. Asemakaavaehdotuksessa on määräys, jonka mukaan alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kun rakennusten lämmitystehon tarve on pieni, vievät uusiutuvan energiantuotannon ratkaisut aluetta kohti tavoitetilaa, ns. nollaenergiatasoa, jossa alueella tuotettu energiamäärä olisi yhtä suuri kuin alueella kulutettu energiamäärä. Mahdollisia uusiutuvan energiantuotannon tapoja Honkasuolla ovat mm. aurinkosähköpaneelit, ilma- ja maalämpöpumput ja pientuulivoimalat.

Rakentaminen itsessään on merkittävä kasvihuonepäästöjen tuottaja. Rakennusaikaisten päästöjen määrä riippuu pitkälti rakennuksessa käytettävistä materiaaleista. Puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta paras rakennusmateriaali. Esimerkiksi betonielementin valmistus kuormittaa ilmastoa moninkertaisesti verrattuna puurakenteeseen. Rakennettaessa puusta estetään puun sisältämää hiiltä vapautumasta ilmakehään koko rakennuksen eliniän ajan. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan kaikilla korttelialueilla rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on myös käytettävä puuta. Lisämääräyksenä osa rakennuksista tulee rakentaa massiivihirrestä.

Honkasuon hulevedet ohjataan ekologisesti kestävällä tavalla viivytys- ja imeytyskosteikkojen kautta vesistöön. Alueella tavoitellaan paikallista massatasapainoa. Aloituskortteleissa syntyvät louheet ja massat käytetään myöhemmin toteutettavien kortteleiden täyttöihin. Suon laidan kortteleista poistettavat turpeet käytetään suopuiston muotoiluun.

Asuntojen yhteyteen rakennettavat työ- tai liiketilat mahdollistavat etätyöskentelyn ja lähipalveluiden syntymistä. Päiväkodin ja koulun iltakäyttö asukastiloina tukee sosiaalisen yhteenkuuluvuuden, me-hengen, syntymistä alueelle. Yhteistilat mahdollistavat vaikkapa lähiruokapiirin, tavaralainaamon, kierrätyksen tai muun kestävän kehityksen mukaisen elämäntavan vaatimia järjestelyjä. Pyöräilyn tukemiseksi jokaista asuntoa kohti tulee varata kolme polkupyöräpaikkaa.

Liikennesuunnittelun osalta ei nähty mahdolliseksi Honkasuon asuinalueen ohjaamista vähäautoiseksi pysäköintipaikkojen määrää rajoittamalla tai alentamalla tavanomaiseen esikaupunkialueeseen nähden minimimäärää, joka tonttien on varauduttava

pysäköintipaikkoja rakentamaan. Joustoa on kuitenkin esitetty siten, että ensimmäisessä vaiheessa pientaloihin riittää yksi autopaikka asuntoa kohti, ja loput rakennetaan tarpeen ilmentyessä.

Luonnonympäristö

Alueella säilyy sille ominaisia erilaisia luontotyyppejä suosta kallioihin ja niitystä monimuotoiseen metsään. Puistoja suunniteltaessa otetaan lähtökohdaksi luonnon ominaispiirteet kullakin alueella. Honkasuolle tulee suopuisto, perhosniitty ja kalliopuisto. Ekologisten käytävien ja seudullisten viheralueiden jatkuvuus on otettu huomioon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uusi teknisen huollon verkko. Teknisen huollon järjestelyt edellyttävät yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa. Vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään etelässä Helsingin kaupungin verkkoon ja pohjoisessa Vantaan kaupungin verkkoon.

Nykyisin suurin osa pintavesistä johdetaan Vantaan kaupungin sadevesiviemäriin. Alueen rakentaminen kuitenkin lisää pintavesien määrää, eikä Vantaan sadevesiviemäriverkko pysty vastaanottamaan lisävesiä. Tavoitteena on, ettei Vantaan suuntaan johdettava maksimivirtaama kasva nykyisestä ja siksi asemakaavaehdotuksessa on Honkasuontien varteen varattu alue virtaamien tasaamiseksi tarvittavia viivytysrakenteita varten. Pääosa alueen hulevesistä on suunniteltu johdettavaksi koillisen suuntaan rakennettavaa viemäriä pitkin Mätäojaan. Myös tämän suunnan valuntaa hidastetaan ja viivytetään.

Sähkönsyöttö tapahtuu Naapuripellontien suunnasta ja kaukolämpöverkko liitetään alueella olevaan johtoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savi- ja turvealueilla rakennukset perustetaan tukipaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Paalupituudet ovat 5–10 metriä. Kallio- ja kitkamaa-alueilla käytetään anturaperustusta. Pihojen, katujen ja johtojen rakentaminen savi- ja turvealueilla edellyttää esirakentamista. Esirakentamistoimenpiteinä tulevat kysymykseen painopenger ja syvästabilointi. Pohjanvahvistukset on järkevintä toteuttaa keskitettynä esirakentamisena. Näin saadaan riittävä laatutaso, pinnan tasaisuuden, kuivatuksen, esteettisyyden sekä teknisten järjestelmien toimivuuden ja kokonaiskustannusten kannalta.

Tiedossa ei ole maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen sisäisen liikenteen arvioidaan jäävän melun kannalta vähäiseksi. Asuinpihoilla ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla arvioidaan alitettavan melutason ohjearvot ulkona. Rajatorpantien viereisellä puisto-alueella ylitetään paikoin 55 dB:n ohjearvo. Ohjearvo rakennusten sisällä arvioidaan saavutettavan tavanomaisin rakentein.

Konalan teollisuusalueen toimintojen haitoista ja niiden vähentämismahdollisuuksista on neuvoteltu toimijoiden ja ympäristölupaviranomaisen kanssa. Neuvottelujen perusteelle teollisuusalueella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan suunnittelualueelle sellaisia ympäristövaikutuksia, jotka tulisi ottaa huomioon nyt kaavoitettavalla alueella.

Kehä II:n suunnittelun lähtökohtana on ollut Helsingin hyväksymät Kehä II:n suunnittelutavoitteet sekä Honkasuon suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan Honkasuon asuinalueen rakentamismahdollisuudet tulee turvata, ja Kehä II:n tunneli tulee rakentaa siten, että melu ja päästöt eivät leviä asuinalueelle.

Nimistö

Alueen nimistön teemana ovat päiväperhoset. Honkasuon niittypuistoa on tarkoitus kehittää perhosia houkuttavana elinympäristönä säilyttämällä ja istuttamalla perhosten ravinnoksi sopivaa kasvillisuutta. Nimet ovat nimistötoimikunnan 17.10.2007, 15.10.2008 ja 1.2.2012 ehdotusten mukaiset.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Honkasuon asemakaavan toteuttaminen parantaa Helsingin asuntotilannetta, tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta kestävän kehityksen mukaisesti ja vahvistaa sekä Myyrmäen aluekeskusta että Malminkartanon palveluiden säilymistä. Honkasuo monipuolistaa asumisen kirjoa tarjoten viihtyisää maanläheistä asumista urbaanilla tehokkuudella, joka puolestaan edesauttaa sosiaalisesti aktiivisen asuinyhteisön syntymistä. Liikennemäärät kasvavat lähikaduilla. Rakentamisen takia luonnonmukaisen metsä- ja suoalueen pinta-ala pienenee. Kevyen liikenteen reitistö paranee. Teknisen huollon järjestäminen edellyttää yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa.

Rakentaminen ja asuminen vaikuttavat hiilidioksidipäästöihin ja sen myötä ilmaston lämpenemiseen. Honkasuolla negatiivista vaikutusta, ns. ekologista jalanjälkeä, pyritään monin keinoin pienentämään.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 15,2 milj. euron kustannukset (alv 0 %), jotka jakautuvat seuraavasti: esirakentaminen 4,3 milj. euroa, julkiset rakennukset 2,5 milj. euroa, kadut 3,2 milj. euroa, puistot 0,8 milj. euroa, vesihuolto 2,7 milj. euroa, sähkö 0,7 milj. euroa ja kaukolämpö 1,1 milj. euroa.

Esirakentamiskustannukset perustuvat koko pehmeikköalueen syvästabilointiin.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden lähiympäristön asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.10.2005). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.11.2005.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet 23.2.2006 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa.

Tarkennettu Honkasuon asuinaluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 18.9.2008.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.9.–17.10.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 30.9.2008.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, liikuntaviraston, sosiaaliviraston, Helsingin Energian, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja liikennelaitoksen kanssa. Yhteistyötä on tehty lisäksi Uudenmaan ympäristökeskuksen (nykyisen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen), Uudenmaan tiepiirin (vrt. edellinen täsmennys), Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (nykyiset Helsingin seudun liikenne ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymät), Vantaan kaupunkisuunnittelun ja sosiaaliviraston sekä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 7 mielipidekirjettä ja kannanottoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Alueen rakentamista ei ole vastustettu.

Mielipiteet kohdistuivat sosiaaliviraston tilatarpeisiin, liikennekysymyksiin, joukkoliikenteen järjestämiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin, rakennetun alueen rajaukseen, Kehä II:n liikenneväylän asemakaavoittamiseen ja hulevesin hallintaan.

Mielipiteet on kaavoituksessa otettu huomioon siten, että kevyen liikenteen yhteyksiä on parannettu toivotulla tavalla, katumitoitus on tarkistettu telibusseille sopivaksi, kaavaan on lisätty varauksia hulevesijärjestelmän vaatimille kosteikoille ja kallioresurssin louhimisrajoitetta on täsmennetty Kehä II:n yleissuunnitelmassa väylälle varatulla alueella.

Viranomaisyhteistyö, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.2.–9.3.2009. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, terveyskeskus, sosiaalivirasto, opetusvirasto, kiinteistölautakunta, asuntotuotantotoimikunta, Helsingin Vesi, Vantaan kaupunki ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla ja terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa.

Ympäristölautakunnan mielestä suunnittelussa on erinomaisesti otettu huomioon sekä alueen luonnon ominaispiirteet että ilmastonmuutoksen torjunta ja sen vaikutusten hallinta, mm. matalaenergiarakentamista ja hulevesien hallintaa koskevin määräyksin. Kaava-alue kytkeytyy hyvin julkiseen liikenteeseen ja palveluihin ja toimivat yhteydet edistävät pyöräilyä ja kävelyä. Konalan teollisuusalueen toiminnanharjoittajien ja lupaviranomaisten kanssa olisi tarpeen neuvotella toimintojen haittojen vähentämismahdollisuuksista.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat, että Honkasuon asemakaavaehdotuksessa ja selostuksessa kiinnitetään poikkeuksellisen paljon huomiota rakentamisen energiatehokkuuteen ja alueen energiaomavaraisuuteen uusiutuvien energialähteiden keinoin. Kaavamääräys matalaenergiarakentamisesta pienentää alueen

lämpöenergian kulutusta. Lämmitysenergian tarpeen väheneminen mahdollistaa kaukolämpöjärjestelmän keventämisen matalammalle lämpötila- ja painetasolle, josta Honkasuo tulee olemaan koerakentamiskohde. Laitetilan rakennusala tulee lisätä kaavaan.

Sosiaalivirasto esittää kehitysvammaisten ryhmäkodin varaamista Honkasuolta.

Opetusviraston mielestä YL-tontin kerrosalaa tulisi tarkistaa siten, että päiväkodin yhteyteen mahtuu kahden opetusryhmän kouluyksikkö.

Helsingin Vesi (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY) esittää jätevedenpumppaamon aluevarausta ja johtokujia koskevia määräyksiä lisättäväksi kaavaan.

Yleisten töiden lautakunnan mukaan keskeisten kortteleiden huolto-, palo- ja pelastusreittejä tulee tutkia, joidenkin reittien tarpeellisuutta, sijaintia tai leveyttä on syytä harkita ja puistoja ja polkuja tulisi nimetä laajemmin. Puistojen rajoilla rakennusalat tulee määritellä niin, että rakenteet ja huolto mahtuvat tontille.

Kiinteistölautakunta katsoo, että ehdotus sisältää liian tarkkoja ja yksityiskohtaisia määräyksiä, joita ei ole perusteltua sisällyttää asemakaavaan. Määräyksiä on esimerkiksi rakennusten runkojen ja välipohjien materiaaleista. Koska alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, voidaan tarvittaessa suunnittelua ja rakentamista ohjata muilla keinoin. Lisäksi lautakunta kiinnittää huomiota heikon maapohjan lisäkustannuksiin ja ehdotuksen korkeisiin rakentamis- ja asumiskustannuksiin, jotka voivat osin estää alueen rakentamisen. Kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan asemakaavaehdotusta ei ole syytä tällaisenaan puoltaa, vaan toteutuskelpoisuuden parantamiseksi se vaatisi olennaisia muutoksia.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä alueen rakentamistehokkuutta tulisi nostaa ja teettää tonttikohtaisesti selvitykset perustamiskustannuksista. Liike- ja työtilojen rakentamista ei pitäisi esittää pakolliseksi. Pysäköinti tulisi toteuttaa tonteilla eikä LPA-alueilla. Asemakaavassa ei tulisi ohjata rakentamaan kattoterasseja. Passiivienergiarakentamisesta ei ole Suomessa kokemusta, riskit tulevat kasvamaan. Määräyksistä, joiden mukaan rakennusten tulee olla puurakenteisia tai massiivihirrestä rakennettuja, tulisi luopua. Kaavaehdotuksessa on yksityiskohtaisia määräyksiä ja rakennusalat ovat liian tiukat. Epäedullinen maaperä suhteessa talotyyppiin, perustamiskustannusten kalleus, pysäköintiratkaisut ja energiatehokkuudelle asetetut tavoitteet ovat tekijöitä, joiden asuntotuotantotoimikunta arvioi nostavan asuntojen hintatasoa yli alueen tavanomaisen hintatason. Asemakaavaehdotuksen sisältöä tulisi arvioida uudelleen matalamman kustannustason saavuttamiseksi.

Vantaan kaupunki katsoo, että Kehä II tulisi osoittaa asemakaavassa.

Kuntaraja ei pidä olla esteenä palveluiden yhteiskäytölle. Rakentamistehokkuuden, Metropolian aluevarauksen, katujärjestelyjen ja kevyen liikenteen järjestelyjen, hulevesien ym. aiemmassa lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta Vantaan kannanotot on otettu riittävästi huomioon.

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri toteaa, että asemakaavassa ei ole osoitettu maanalaista liikennealuetta Kehä II:lle. Kaavassa on kuitenkin alustava linjaus ja teksti, joka kieltää katutason alapuoliset kellarirakenteet. Koska kaavamääräyksissä on edellytetty matalaenergiarakentamista ja uusiutuvan energian käyttämistä, kaavamääräyksiin tulee lisätä Kehä II tunnelin kohdalle ja välittömään läheisyyteen määräys, joka kieltää kellarikerrosten lisäksi porakaivot/maalämpökaivot.

Lausunnot on otettu kaavaehdotuksessa huomioon siten, että kaavan länsiosan pehmeikön alueelta on jätetty pois tehdyn selvityksen mukaan perustamiskustannuksiltaan kalleimmat pientalokorttelit ja katualueet ja tiivistetty suunniteltua kaupunkirakennetta alueen luoteisosassa paremmalla maaperällä. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m² 63 428 m²:in.

Lisäksi kaavaan on lisätty aluevarauksia yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja kerrosalaa YL-tontille. Reittejä on tarkistettu ja puistoja ja polkuja nimetty. Rakennusaloja, tonttijakoja ja pysäköintiratkaisuja on tarkistettu. Kaavassa on tarkennettu määräystä kallioresurssin säilyttämisestä rajoittamalla kellareiden ja porakaivojen rakentamista mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavan maanalaisen liikennetunnelin vyöhykkeellä.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

Kaavaa on tarkistettu Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittajien kanssa yhteistyössä vastaamaan kilpailun tuloksena valikoituja suunnitelmia. Kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen puurakentamisen edellytykset ovat parantuneet ja kaupunki on sitoutunut edistämään osaltaan puurakentamisen kehitystä. Kaavan puurakentamismääräystä on laajennettu koskemaan koko Honkasuon rakentamisaluetta.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on poistettu kaavasta. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut ja katualueen ja korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta e = 0.49 arvoon e = 0.52. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m²:stä 63 428 m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.

- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.

- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.

- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusalaa ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.

- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.

- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.

- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto, Leiripuisto, Naapuripellonpuisto, Pihkapuisto, Perhosenlento ja Naapuripellonpolku.

- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa liittää yläkerran asuntoon, ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linjaus, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.

- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoa varten.

- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352/1 pysäköintiä varten.

- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.

- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.

- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueiksi ja A-1-korttelialueet A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen

tehtyjen muutosten vuoksi.

- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.
- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asetta uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Havainnekuva 15.5.2012
4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Oheismateriaali

1 Ilmakuva

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Terveyskeskus
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 801

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot
Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 178

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Ksv 0584_1, karttaruutu F7/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleita 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11870 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on jäänyt pois. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut, katualueen sekä korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta e = 0,49 arvoon e = 0,52. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 k-m2:stä 63 428 k-m2:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.

- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusalaa ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m2:sta 1 500 k-m2:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m2) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto - Gräsfjärilsparken, Leiripuisto - Lägerparken, Naapuripellonpuisto - Naboängsparken, Pihkapuisto - Kådparken, Perhosenlento - Fjärilsflykten ja Naapuripellonpolku - Naboängsstigen.
- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa liittää yläkerran asuntoon ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linja, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoa varten.

- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueeksi ja A-1-korttelialueet on muutettu A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.
- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli **********

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaavamääräykseen:
Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.
Lisätään sanojen "autopaikkojen määrää" jälkeen sanat " niiden osalta"

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi

§ 241
Pukinmäen tontin 37026/3 asemakaavan muuttaminen (nro 11977)

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
3	Havainnekuva 17.6.2010
4	Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5	Osa päätöshistoriaa

Otteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Eskolantie 4.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalotontin rakentamisen tontille 37026/3. Tontin kerrosala on 7 700 m², josta uutta kerrosalaa on 3 480 m². Eskolantien varteen on suunniteltu neljä kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee vajaasta viidestä vajaaseen seitsemään kerrokseen. Rakennusten ylimpään kerrokseen on suunnitteilla terassiasunnot. Ajo tontille on Eskolantieltä tontin eteläosassa.

Esittelijä

Vireilletulo

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Pukinmäen pääkadun Eskolantien varressa. Tontilta purettiin 1960-luvulla rakennettu vanhustentalo keväällä 2009. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Eskolantien varressa on hyväkuntoinen puurivi ja tontin lounaisosassa on rinne, jossa on hyväkuntoista puustoa.

Tontin länsipuolella sijaitsevalla päiväkotitontilla (37026/6) on viime vuosisadan alussa rakennettu päiväkoti, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Tontilla 37057/10 (Madetojankuja 3) sijaitseva palvelutalo Matildaa on laajennettu ja se on peruskorjattu vuonna 2005. Alueen kaupalliset palvelut sijaitsevat Pukinmäen uudessa asuin- ja liikekeskuksessa suunnittelualueen eteläpuolella. Myös Eskolantien itäpuolella olevien rakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja. Alueen terveyspalvelut sijaitsevat Malmilla.

Alue on kaupungin omistuksessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle aiheutuu liikennemelua lähinnä Eskolantien liikenteestä. Eskolantien liikennemäärä on nykyisin noin 10 500 ajoneuvoa/vrk. Kauempana kulkevien Kehä I:n ja pääradan liikenteen aiheuttama

liikennemelu ei vuoden 2007 meluselvityksen perusteella kantaudu merkittävästi kaava-alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti 37026/3 on rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin pohjoisosa on kallioon louhitun Vuosaari–Pasila kaukolämpötunnelin kohdalla.

Maaperä

Tontti sijaitsee pääosin savialueella, missä savikerroksen paksuus on yli 3 metriä. Suurimmillaan savikerroksen paksuus on tontin eteläosassa noin 10 metriä. Tontin länsi- ja pohjoisreunoilla sijaitsee hiekkavaltaiset karkeat kivennäismaalajien alueet, missä kallio on lähellä maanpintaa.

Tontilla sijaitsevan pohjaveden tarkkailuputken kohdalla pohjaveden pinta on korkeimmillaan tasolla noin +10,3. Pohjaveden luonnonmukaista pinnankorkeutta ylläpidetään imeyttämällä kaukolämpötunneliin purkautuvia vuotovesiä takaisin maakerroksiin tontin pohjoisosassa sijaitsevan imeytyskaivon kautta. Imeytyskaivoon on suunniteltu ylijuoksu tasolle noin +12,5, joka vastannee pohjaveden tasoa kaivon lähiympäristössä.

Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitila).

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 7.11 1986) tontti 37026/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka tehokkuusluku e = 0.50 (vastaa 4 220 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku kolme.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontin rakennusoikeus on 7 700 k-m² (lisäystä 3 480 k-m²). Suurin sallittu kerrosluku on viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia.

Tavoitteena on uusi asuinkortteli, joka täydentää Pukinmäen asemanseudun lamellitalovaltaista kerrostaloaluetta urbaanilla ja raikkaalla pistetalokorttelilla. Suunnittelun tavoitteena on Pukinmäen keskustan korostaminen kaupunkirakenteessa ja keskustan kaupunkimiljöön parantaminen ja alueidentiteetin voimistaminen.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnitelma pohjaa neljään Eskolantien varteen sijoittuvaan noppamaiseen rakennusmassaan, joiden kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään. Ylimmät kerrokset ovat vajaita kattokerroksia. Pysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä ja autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/140 k-m².

Rakennuksia on käännetty selkeästi Eskolantien koordinaatistosta. Syyt ovat sekä toiminnallisia että kaupunkikuvallisia. Suuntaamalla rakennuksia enemmän etelään saadaan asuntoja avattua parempiin ilmansuuntiin. Tiiviiseen rakennusrintamaan syntyy näin väljyyttä ja kadun vastakkaisilla puolilla olevien asuntojen yksityisyys säilyy. Rakennusten sisääntulot porrashuoneisiin saadaan hoidettua luontaisesti syntyvien pohjoispuolen sisääntulopihojen kautta. Rakennusten kulmien ja sisääntulopihojen vuorottelu tuo Pukinmäen perinteiseen lamellitaloista muodostuvaan kaupunkirakenteeseen uudenlaista ilmettä. Samalla saadaan Eskolantien kaupunkikuvaan mielenkiintoista rytmiä. Kulku sisäpihalle on rakennusten väleistä. Myös näkymiä Eskolantieltä tontin länsipuolella olevalle kukkulalle ja suojelurakennukselle säilyy. Rakennusten julkisivumateriaali on vaalea värirappaus, väribetoni tai vastaava. Noppamaisten rakennusmassojen väliin on määrätty matalat muurit, jotka suojaavat pihatiloja Eskolantien liikennemelulta. Muuta piha-aluetta korkeammiksi nostetut oleskelu- ja leikkialueet muodostavat tontille puutarhamaisen kumpuilevan oleskelupihan, joka on erotettu pysäköintialueesta matalalla muurilla ja tasoerolla.

Liikenne

Ajo tontille on Eskolantieltä. Uudet asuinrakennukset tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Eskolantiellä ja Pukinmäen asema on noin 150 metrin päässä suunnittelualueen eteläpuolella.

Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat Pukinmäen keskustaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkkoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savialueella rakennukset perustetaan paaluperustuksilla kantavan pohjamaan varaan. On tärkeää, että alueen pohja- ja orsivesiolosuhteita ei vaaranneta rakentamisen aikana tai pysyvästi. Vesiolosuhteiden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota tontille

tehtävien maanalaisten rakenteiden ja kaivantojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamääräyksellä on tämän vuoksi edellytetty pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä ennen rakentamista. Tontin itäreunassa sijaitseva pohjaveden tarkkailuputki tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uudella. Tontin pohjoisosassa sijaitsevat pohjaveden imeytyskaivo ja siihen liittyvät ylivuotoputket on merkitty kaavaan.

Tontille rakennettaessa on myös otettava huomioon tontin pohjoisosassa sijaitseva kalliotunneli.

Alueen käyttöhistorian perusteella maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta.

Ympäristöhäiriöt

Eskolantien liikennemäärän ei eikä siten myöskään tontille kohdistuvan liikennemelun arvioida oleellisesti kasvavan nykyisestä. Eskolantien nykyliikennemäärillä uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan kadunpuoleisessa päädyssä noin 65–66 dB päiväaikainen melutaso. Melumallinnuksen mukaan rakennusten länsipuolelle osoitetuilla oleskelu- ja leikkipaikoilla Eskolantien liikennemelu on päiväaikana alle 55 dB ja yöaikana alle 50 dB.

Kaavaehdotuksessa on annettu asuinrakennusten Eskolantien puoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimus, jolla varmistetaan ohjearvojen saavuttaminen myös sisätiloissa. Parvekkeiden lasitusmääräyksellä parannetaan myös parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja mahdollistaa asumisen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uusi asuinrakentaminen luo Eskolantien pitkistä tummista lamellitaloista muodostuvaan kaupunkikuvaan vaihtelua. Uudet asuinrakennukset ovat korkeampia kuin purettu vanhustentalo, joten ne varjostavat naapurirakennuksia hieman enemmän ja myös näkymät naapurirakennuksiin päin ja katukuvassa muuttuvat.

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 22.2.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pukinmäen kirjastossa 22.2.–5.3.2010 sekä viraston internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, Helsingin Veden ja Helsingin Energian kanssa.

Mielipiteet kohdistuivat lähinnä tontille ajoon ja rakennusten korkeuteen sekä rakennusten aiheuttamaan varjostukseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajo tontille on Eskolantien kautta Palsamipolun sijaan. Rakennusten kerroslukua on muutettu siten, että pohjoisinta rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella ja eteläisintä rakennusta korotettu yhdellä kerroksella. Suunnitelmasta on myös laadittu varjotutkielma, jossa näkyy, miten uusi rakentaminen vaikuttaa ympärillä oleviin asuinrakennuksiin ja pihoihin.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje (ennen nähtävilläolon alkua).

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutukset ja kirje

Muistutukset ja kirje kohdistuvat rakentamistehokkuuteen, näkymien säilyttämiseen, rakennusten kerroslukuihin, liikennemääriin ja meluhaittoihin, tontille ajoon ja maaperän savisuudesta johtuviin rakentamisongelmiin.

Muistutuksissa esille tuodut asiat eivät ole johtaneet muutoksiin kaavaehdotuksen osalta.

Lausunnot

Kiinteistölautakunta toteaa, että pistetalojen katoille esitetyt terassit tulevat kalliiksi rakentaa. Ympäristölautakunnan mielestä asuntojen tulisi avautua myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Yleisten töiden lautakunta esittää, että tontin pysäköinti tulisi järjestää siten, että tontin suojaisat ja aurinkoiset piha-alueet saadaan asukkaiden käyttöön. Pelastuslaitoksen mielestä asemakaavassa tulee ottaa huomioon mahdolliset pelastustiejärjestelyt.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Kaikki lausunnoissa esitetyt asiat on jo otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, lausunnoista ja kirjeestä sekä niiden vastineet laajemmin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
3 Havainnekuva 17.6.2010
4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Ilmakuva

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 1

Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 802

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Esittelijä
apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot
Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 415

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Ksv 0587_1, Eskolantie 4, karttaruutu H4/S4 ja T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.6.2010 päivätyn 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Taru Tyynilä, arkkitehti, puhelin: 310 37282
taru.tyynila(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

§ 242
Kulosaaren vesi- ja suojaviheralueiden sekä Herttoniemen kortteleiden 43016 ja 43017 ym. alueiden (Kipparlahden alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12042)

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
4	Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
5	Osa päätöshistoriaa
6	Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 4
Helen Sähköverkko Oy	

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan asuntoalueen läntisellä reunalla merenrannassa ja Itäväylän eteläpuolella.

Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden kelluvan laiturireitin varteen on sijoitettu kelluvia asuntoja Kipparvuoren rannan edustalle. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa pienimittakaavainen kelluva asuntoalue, joka on ilmeeltään merellinen ja satamahenkinen, ja joka siten sopeutuu Kipparlahden pienvenesataman ympäristöön. Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaedellytyksiä parannetaan lisäämällä maa-aluetta, uudistamalla venelaiturialueet sekä mahdollistamalla uuden venemyyntikeskuksen rakentaminen alueen pohjoisosaan. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tonttia laajennetaan lisärakennusta varten Hitsaajankadun puolella Kipparvuorenpuiston pohjoisreunassa.

Amiraali Cronstedtin torin edustalla olevan laivalaiturin yhteyteen voidaan sijoittaa perinteisiä asuntolaivoja. Nykyinen liike- ja julkisten rakennusten tontti Amiraali Cronstedtin torin pohjoisreunassa muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen rakennusoikeutta nostetaan 474 kerrosalaneliömetrillä, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan osoittamalla kevyen liikenteen reitti Itäväylältä venesatama-alueen kautta Herttoniemenrantaan. Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

Kipparlahden venesatama-alue on lausuntojen perusteella muutettu siten, että kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille ja venemyyntikeskukselle on muodostettu erilliset tontit. Lisäksi alueelle

on suunniteltu uusille tonteille ja venesatama-alueelle johtava katuosuus, Kipparlahdenkuja.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa pääosa suunnittelualueesta on merkitty vesialueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaan vesialueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja. Rannat, venesatama-alue ja Kipparvuoren puisto on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Suunniteltu Rautaruukki Oyj:n laajennus sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Herttoniemenrannan asuntoaluevaraus työntyy Kipparvuoren eteläpuolella ihan rantaan (Amiraali Cronstedtin tori).

Muutosehdotuksessa esitetty kelluva asuntoalue sijoittuu yleiskaavan vesialueelle. Rantaviivan tuntumaan suunniteltu asuntoalue liittyy viereiseen Herttoniemenrannan asuntoalueeseen.

Asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja on sen yleispiirteisyyden huomioon ottaen yleiskaavan mukainen.

Venesatama-alueella ja vesialueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava nro 11181. Amiraali Cronstedtin torin ympäristössä on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaava nro 11050. Kipparvuoren puistoalueella ja Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin tontilla on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava nro 9169. Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös pieniä osia muista asemakaavoista.

Kaavamuutosalue on pääosin venesatama-, vesi-, tori- sekä katualuetta. Alueeseen kuuluu myös Kipparlahdenrannan ja Kipparvuoren puistoaluetta (VP) ja Itäväylän reunalla suojaviheraluetta (EV). Rautaruukki Oyj:n tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja sen rakennusoikeus on 7 500 k-m2. Osoitteessa Suolakivenkatu 5 oleva tontti on liike- ja julkisten rakennusten korttelialuetta (KLY). Tontin tehokkuusluku on e = 0,5, mikä vastaa 536 k-m2.

Venesatama-alueella on rakennusalat venekerholle yhteensä 600 k-m2 ja venemyymälälle 500 k-m2. Maa-aluetta voidaan kaavan mukaan laajentaa täytöillä. Kipparvuoren länsireunaan on merkitty kevyen liikenteen yhteys Hitsaajankadulta Amiraali Cronstedtin torille.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma vuokraa tonttia 43017/1 ja Oy Waltic Ab tonttia 43016/2. Bella-Veneet Oy sekä Kipparilahden venekerho vuokraavat maa-alueita Kipparlahden venesatama-alueelta.

Alueen yleiskuvaus

Kipparlahti sijaitsee Herttoniemenrannan ja Kulosaaren itäosan välisessä lahden pohjukassa. Alue rajautuu Itäväylään pohjoisessa. Lounaaseen venesatama-alueelta on pitkät näkymät merelle. Kipparvuoren puistoalue liittyy jyrkkänä avokalliorinteenä merenrantaan.

Rakennettu ympäristö

Kipparilahden sataman kiinteät venelaiturit valmistuivat 1969. Venesataman alueella on yksikerroksinen 1960-luvun veneilyliikerakennus sekä venekerhon kerhorakennus vuodelta 1997, varastorakennus ja grillikatos. Lisäksi alueella on autopaikkoja ja aidattuja alueita veneiden säilytystä varten.

Hitsaajankadun varressa on 1990-luvulla rakennettu Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin 5–6-kerroksinen toimistorakennus sekä pieni vesihuoltoa palveleva rakennus.

Suunnittelualueen eteläosassa on entinen Öljynpuristamo Oy:n käytössä ollut laivalaituri sekä torin laidassa muun muassa sukelluskerhon käytössä oleva 2-kerroksinen liikerakennus. Amiraali Cronstedtin tori toimii tällä hetkellä bussin kääntöpaikkana ja päätepysäkkinä.

Palvelut

Hitsaajankadun varressa ja metroaseman ympäristössä on monipuoliset kaupalliset palvelut. Herttoniemenrannan koulut ja päiväkodit ovat kävelymatkan etäisyydellä. Bussilinja 81 syöttää matkustajia läheiseltä Suolakivenkadulta metroasemalle.

Luonnonympäristö

Venesatamaan liittyy pieni, maisemallisesti ja suojavyöhykkeenä merkittävä metsikkö, jossa on jo aikaisemmin asemakaavalla suojeltu puu. Kipparvuoren kallioisella puistolla on merkitystä myös virkistysalueena. Tämän puistoalueen rantaan viettää jyrkkä kalliorinne. Alueen maisematilaa hallitsevat etelän suuntaan meri, Herttoniemenrannan rakennetut rannat laitureineen ja venesatama ympäristöineen sekä Kulosaaren huvila-alueen vehreä rantamaisema. Kaava-alue on noin kilometrin pituudelta avoin etelänpuoleisille tuulille ja etelänpuoleiselle aallokolle.

Arvokkaat luontokohteet

Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohde, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kipparvuori on kasvistoltaan monipuolinen, edustava ja maisemallisestikin merkittävä kallio. Kasvisto koostuu erilaisesta keto- ja kallionrakokasvillisuudesta, kasvillisuudessa on myös merellisen ympäristön vaikutusta.

Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Suojelukohteet

Hitsaajankadun ja Itäväylän välisellä suojaviheralueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama pronssikautinen hautaröykkiö.

Kipparlahden rannassa, venekerhon aitauksessa, on luonnonsuojelulailla rauhoitettu mänty, joka on luonnonmuistomerkki.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien eläin- ja kasvilajien esiintymispaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon verkoston piiriin. Sen pohjoisreunassa sijaitsee 110 kV:n suurjännitevoimajohto.

Maaperä

Nykyinen venesataman alue on täytemaata, jossa saven päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1–3 metriä. Itäväylän eteläpuolella on kaistale kitkamaata. Kipparvuori on pääosin avokalliota.

Meren pohjalla on savea, sen alla hiekkaa ja moreenia. Meren syvyys alueella vaihtelee ollen noin 2–10 metriä. Venesatama-alueella, tulevan täytön kohdalla meren pohjan pehmeiden ainesten kuten liejun ja saven kerrospaksuus on noin 7–11 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän liikenne aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Venesatama-alueen aiemmasta käytöstä johtuen tutkittiin alueen maaperän ja meren-pohjan sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Maaperässä havaittiin kahdessa tutkimuspisteessä arseenin ja yhdessä tutkimuspisteessä öljyhiilivetyjen osalla kynnysarvon ylitys.

Merenpohjan sedimenttien haitta-ainetutkimuksessa havaittiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mm. tributyylitinaa (TBT), kloorattuja bifenyylejä (PCB), öljyhiilivetyjä, polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH) sekä metalleja. Osa ruopattavasta massasta luokitellaan mereen läjityskelvottomaksi TBT:n, PCB:n ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksien vuoksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on monipuolistaa kaupungin asuntotyyppitarjontaa mahdollistamalla kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen sijoittaminen Kipparlahden venesatama-alueelle lähelle metroasemaa sekä lähialueen kaupallisia ja julkisia palveluja.

Tavoitteena on myös parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä sekä ranta-alueiden ja Amiraali Cronstedtin torin toimivuutta ja kaupunkikuvallista ympäristöä.

Lisäksi tavoitteena on edesauttaa yritysten toimintaedellytyksiä alueella mahdollistamalla näiden lisärakentamista.

Yleisperustelu ja kuvaus

Kelluvat asunnot tarjoavat mahdollisuuden luonnonläheiseen asumiseen veden äärellä. Uintimahdollisuus suoraan ulko-ovelta ja mahdollisuus siirtyä veneeseen suoraan asunnosta korostavat asumismuodon poikkeuksellisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa kelluvien asuntojen sijoittamisen uuden kelluvan reitin varteen Kipparvuoren rannan edustalla.

Selvityksessä ”Asuntolaiva-asuminen Helsingissä” (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2005) on kartoitettu alueita, jotka soveltuisivat asuntolaivojen sijoituspaikoiksi. Kipparlahtea esitettiin selvityksessä sopivana paikkana asuntolaivoille ja kelluville asunnoille, koska laiturialue muutoinkin kaipaa edustavampaa käyttöä Herttoniemenrannan asuntoalueen valmistuessa.

Helsingissä on tänä päivänä muutama asunnoksi muutettu laiva. Asuntolaivat ovat sijoittuneet lyhytaikaisilla ja tilapäisillä sopimuksilla kaupungin satama- tai rantalaitureihin muun muassa Sörnäisissä ja Ruoholahdessa. Asemakaavan muutoksella halutaan nyt mahdollistaa perinteisten asuntolaivojen pysyvä sijoittaminen Amiraali Cronstedtin torin edessä olevan laivalaiturin yhteyteen siten, että asuntolaivojen omistajat esimerkiksi yhtiömuotoisesti vastaisivat laiturin ja venepaikkojen kunnostamisesta, kunnossapidosta ja hallinnasta.

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen vaatimat autopaikat on suunniteltu sijoitettaviksi rantaan Kipparlahden venesatama-alueelle. Asuntojen varasto- ja muille yhteistiloille on varattu rakennusalat venesatama-alueelta sekä Kipparvuoren rannassa olevalta yhteiskäyttöalueelta.

Rautaruukin pääkonttorille tarvitaan lisätilaa. Lisärakentamismahdollisuus on osoitettu Hitsaajankadun reunaan nykyiselle puistoalueelle.

Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevalle KLY-tontille ei ole löytynyt keskeiselle paikalle sopivaa hanketta. Torin ympäristöä halutaan nyt kohentaa, ja siksi tontti muutetaan AL-tontiksi ja sen rakennusoikeutta nostetaan, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Lisäksi Kipparlahden venesatama-alueen toimintaa parannetaan uudistamalla pysäköinti- ja laiturialueet sekä muodostamalla liiketontti (K/v) uudelle venemyyntikeskukselle alueen pohjoisosaan.

Nykyisessä asemakaavassa oleva kevyen liikenteen rantaraitti Kipparvuorenpuiston rannassa ei ole toteutunut johtuen kaupungille siitä koituvista korkeista toteutuskustannuksista. Kelluvien asuntojen välissä kulkeva laiturireitti korvaa tämän reitin parantaen yhteyksiä Herttoniemenrannasta edelleen Kulosaareen ja Kivinokkaan.

Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta.

Tilastotiedot

Muutosehdotuksen pinta-ala on 11, 69 ha, josta vesialuetta (W) on 4,54 ha, kelluvien asuntojen korttelialuetta (W/A-1) 2,37 ha ja venesatama-aluetta (LV) 0,6 ha. Kelluvien asuntojen asuntokerrosala on yhteensä 2 360 k-m2.

Kelluvien asuntojen korttelialue (W/A-1)

Kelluvien asuntojen sijoituspaikat on osoitettu vesialueen korttelialueelle merkinnällä W/A-1. Kelluvat asunnot ryhmitetään yleisen, 5 metriä leveän, ponttonien päälle rakennettavan laiturireitin varteen joko kohtisuoraan tai vinosti laituriin nähden. Asuntojen vaatimat kunnallistekniikan liittymäjohdot integroidaan laiturirakenteeseen. Yhteys rantaan toteutetaan laiturin molemmissa päissä nivelillä varustetuilla siltarakenteilla, jotka sallivat vedenpinnan korkeuden vaihtelut. Laiturilla on yleinen jalankulku ja pyöräily sallittu,

ja se tulee suunnitella ja rakentaa siten, että hälytysajoneuvojen ajo sillä on mahdollista.

Kelluvien asuntojen korttelialue on jaettu neljään tonttiin, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2 360 k-m2 ja joille voidaan sijoittaa yhteensä korkeintaan 21 erillistä asuntoa. Eteläisimmälle tontille on osoitettu vesialuevaraus kelluvaa aallonmurtajaa varten. Aallonmurtajan koko, sijainti ja muoto perustuvat tehdyn aaltoiluselvityksen suosituksiin.

Kelluva asunto saa olla kerrosalaltaan enintään 140 k-m2. Asunnon toisen kerroksen ala saa olla enintään 60 % ensimmäisen kerroksen alasta. Asuintiloja ja/tai asuntoa palvelevia aputiloja saa sijoittaa vedenpinnan alapuolelle kerrosalan estämättä.

Kelluvan asunnon tulee olla ulkonäöltään venesataman merelliseen ilmeeseen ja arvokkaaseen luontoympäristöön sopiva, kelluvalle pohjalle rakennettu asunto. Muotokielen tulee olla moderni ja merellinen.

Venepaikat saa sijoittaa asuntojen väliselle vapaalle vesialueelle ja sijoituksesta on kuultava pelastusviranomaisia.

Kelluvan asunnon asuntokohtainen ulko-oleskelutila on suojattava Itäväylän melulta vähintään 2 metrin korkuisella suojaseinällä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Amiraali Cronstedtin torin vieressä oleva liike- ja julkisten rakennusten KLY-tontti 43016/2 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), ja sen rakennusoikeutta nostetaan, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2–3-kerroksinen rakennus. Tonttia laajennetaan 209 m2:n verran rantaan päin. Tontin nykyinen raja puistoon päin säilyy. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle puistonpuoleiselle tontinosalle.

Uudisrakennus rajaa rantatoria sen luoteisreunassa, ja toritasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja. Rannan puolelle on varattu tilaa mahdollisen kahvilan/ravintolan eteen rakennettavalle terassille. Asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on asunnoille 1 ap/100 k-m2, toimistoille 1 ap/60 k-m2 ja myymälöille 1 ap/50 k-m2.

Tontin kerrosala on 1010 k-m2, mikä vastaa tonttitehokkuutta e = 0,86. Kerrosalasta 30 %-50 % on käytettävä liike- ja toimistotiloja varten rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja eikä tonttia saa aidata.

Rakennuksen torille ja merelle avautuvat parvekkeet sekä toritason arkadikäytävä voivat ulottua 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Tontin raja puistoon tulee rajata istutuksin. Tonttia ei saa aidata. Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla tehtyjä.

Tontin jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta tai torilta.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin laajentaminen Hitsaajankadun puolella mahdollistetaan laajentamalla sen tonttia 1 039 m2:llä Kipparvuorenpuiston pohjoisreunalla.

Rakennuksen laajennuksen viitesuunnitelman mukaan Hitsaajankadun puoleista rakennussiipeä pidennetään kadun suuntaisesti ja saumattomasti 30 metrin verran. Rakennuksen räystäskorkeudet säilyvät. Nykyinen autopaikkamääräys 1 ap/100 k-m2 toimistotilaa säilyy tontilla ja tarvittavat lisäautopaikat sijoitetaan kellarikerroksen pysäköintihalliin.

Laajennetun tontin kerrosala on 10 550 k-m2. Nykyisen tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m2, joten lisärakennusoikeus on 3 050 k-m2.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K/v)

Alueen pohjoisosaan Hitsaajankadun varteen varataan nykyisen liikerakennuksen kohdalle tontti uutta veneilytoimintaa palvelevaa liikerakennusta varten. Rakennuksen enimmäiskerrosluku on kolme (III) ja sen kerrosala on 3 000 k-m2. Tontille saa sijoittaa pääosin veneilytoimintaa palvelevan liikerakennuksen tai -rakennuksia sekä aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa vähintään 8,5 metrin korkuinen ja 95 metrin pituinen kelluvien asuntojen aluetta suojaava melueste, joka on rakennettava ennen alueelle rakennettavien kelluvien asuntojen rakennusluvan myöntämistä. Hitsaajankadun puoleisen julkisivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A).

Rakennukseen saa sijoittaa yhden korkeintaan 70 h-m2 kokoisen talonmiesasunnon. Asunto ei saa avautua Itäväylän suuntaan, ja sen parveke on sijoitettava rakennuksen eteläpuolelle. Tontille on sijoitettava autopaikkoja vähintään 1ap/50 k-m2 venemyymälätilaa ja 1 ap/60 k-m2 toimistotilaa.

Asuntolaivoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1)

Amiraali Cronstedtin torin edessä oleva laivalaituri kunnostetaan perinteisten asuntolaivojen kiinnityslaituriksi. Tämä AH-1-merkitty alue on tarkoitus vuokrata asuntolaivojen asuntoyhtiölle tai muulle juridiselle yhteenliittymälle, joka vastaa laiturialueen kunnostuksesta, tarvittavista teknisistä johdoista asuntolaivapaikoilta katualueen rajalle, kunnossapidosta ym.

Asuntolaivoille tarkoitettu laiturialue tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muulla vaadittavalla kunnallistekniikalla. Laituria ei saa aidata eikä sille saa rakentaa varastoja. Asuntolaivojen jätehuollon tilat tulee sijoittaa joko AL-tontille 43016/2 tai talousrakennukseen laiturin pohjoispäähän AH-2 -korttelialueella.

Asuntolaivat sijoitetaan laituriin sivukiinnityksellä niille tarkoitetulle vesialueelle (lvw-1). Tälle laituria kiertävälle, 11 metriä leveälle vesialuekaistaleelle saa myös sijoittaa asuntolaivoja palvelevia käyntisiltoja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitysjärjestelyitä.

Asuntolaivan tulee olla ulkonäöltään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva alus, joka on rakennettu asumiseen sopivaksi. Asuntolaivakäyttöön otettavan aluksen alkuperäinen luonne ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus-valvontaviranomainen voi arvioida ja hyväksyttää asuntolaivan ulkonäön soveltuvuuden alueelle.

Asemakaavassa määritellään laivoille enimmäismitat, sijoitteluperiaatteet sekä muut tarkentavat määräykset. Vesialueelle mahtuu alusten koosta riippuen arviolta 5–6 asuntolaivaa. Alueelle sijoitettavan aluksen on oltava merkitty Merenkulkulaitoksen kauppa-alusrekisteriin tai huvivenerekisteriin. Alusten enimmäismitat ovat: leveys 9 m, pituus 30 m, ylin korkeus vedenpinnasta 6 m. Mastot ja savupiiput ja muut vähäiset yläpuoliset rakenteet saavat ylittää enimmäiskorkeuden. Aluksen kannen yläpuolisten rakenteiden tulee olla ympärikäveltäviä paloturvallisuuden takia, ja sen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä.

Asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-2)

Kipparlahden pohjoisrannalle muodostetaan yhteiskäyttötontti 43018/7, johon sijoitetaan kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen asukkaiden autopaikat. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/ kelluva asunto tai asuntolaiva. Tontille on myös merkitty leikki- ja oleskelualue sekä huoltorakennusten rakennusala, johon on myös sijoitettava kelluvien asuntojen jätehuoltotilat.

Kipparvuoren rantakallioon on aikoinaan louhittu ja rakennettu pienehkö lastauslaiturialue, johon on jyrkän kallion vuoksi pääsy vain meriteitse. Tämä nyt käyttämättömänä oleva laiturialue sekä asuntolaivalaiturin pohjoispää on varattu kelluvien asuntojen ja

asuntolaivojen asukkaiden yhteiskäyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusalat kahdelle pienelle talousrakennukselle. Kaavaan on myös varattu mahdollisuus laituriyhteyden rakentamiselle asuntolaivalaiturilta kallioon louhitulle laiturialueelle.

Venesatama-alue (LV) ja vesialue (W)

Alueen pohjoisosaan Hitsaajankadun varteen varataan nykyisen liike-rakennuksen kohdalle rakennusala uutta veneilytoimintaa palvelevaa liikerakennusta varten. Rakennuksen enimmäiskerrosluku on kolme (III) ja sen kerrosala on 3 000 k-m2. Venekerhon rakentamistarpeille on varattu nykyisen kaavan mukaisesti kerrosalaa yhteensä 600 k-m2.

Venesatama-aluetta laajennetaan ja korotetaan täyttämällä. Maa-alueen laajentaminen mahdollistaa paikoituksen ja veneiden talvisäilytyksen uudelleenjärjestelyt. Alueen nykyinen venepaikkojen määrä (n. 180 venepaikkaa) säilyy. Läntinen osa paikoitusalueesta on talvisin käytettävissä veneiden talvisäilytysalueena. Venelaiturit uusitaan ja niiden aluevarauksia vesialueella muutetaan. Eteläisin kelluva laituri toimii yhdistettynä kelluvien asuntojen aallonmurtajan kanssa koko satama-aluetta suojaavana, lounaissuunnasta tulevan aallokon vaimentimena.

Puisto (VP)

Puistoalueet jäävät pääosin nykyiselleen, joskin ne pienenevät Hitsaajankadun varressa Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin lisärakennuksen sekä uuden venemyyntikeskuksen kohdalla. Kipparvuoren rannassa asemakaavaan merkitty kevyen liikenteen reitti poistuu puistoalueelta ja siirtyy kelluvan asuntoalueen tontille. Näin luonnonkallion ja merenrannan raja voidaan säilyttää koskemattomana. Kipparvuori on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (VP), mutta sille ei ole esitetty kulkuväyliä, eikä toimintoja.

Liikenne

Hitsaajankadulle esitetään kaksi uutta kiertoliittymää, joista Suolakivenkadun risteyksessä oleva mahdollistaa nykyisen bussin kääntöpaikan poistamisen Amiraali Cronstedtin torilta. Uusi päätepysäkki sijoitetaan Suolakivenkadun varteen vastapäätä Ruukin pääkonttoria.

Venemyyntiliikkeeseen toimitetaan uusia veneitä suurilla rekkayhdistelmillä. Rekkaliikenteen kääntösäteet on otettu huomioon alueelle johtavan kiertoliittymän sekä uuden kadun, Kipparlahdenkujan, suunnittelussa.

Uudet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu Amiraali Cronstedtin rantaan ja Kipparlahdenrantaan. Ne luovat yhteydet Herttoniemenrannasta keskustaan sekä Itäväylän ali Kivinokan suuntaan.

Palvelut

Kaupallisia palveluja ranta-alueella kehitetään osoittamalla liiketontti uudelle venemyyntikeskukselle Kipparlahden venesatama-alueella sekä liike- ja toimistotiloja Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevalle tontille 43016/3.

Luonnonympäristö

Kipparvuoren kohtalaisen arvokkaaksi arvioitu kasvillisuuskohde on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (VP), mutta sille ei ole esitetty kulkuväyliä eikä toimintoja.

Venesataman uudet laiturialueet rajataan siten, että veden virtausaukko Naurissalmessa säilyy. Alueelle sallitaan ainoastaan kelluvien laitureiden ja aallonmurtajien rakentaminen, koska näiden vaikutus syvempiin vedenvirtaamiin on vähäinen. Pintavirtauksen osalta on kaavassa määrätty laiturialueella tehtäväksi aukkoja siten, että veden pintavirtausta ei kokonaan estetä.

Kaava mahdollistaa venesataman maa-alueen laajentamisen mereen noin 12 metriä nykyisestä rantalinjasta. Venesatama-alueen täytöt Kipparlahden pohjukassa sijoittuvat rannan tuntumaan eivätkä muodosta estettä Naurissalmen sillan virtausaukon kautta kulkevalle syvälle päävirtaukselle, joka kulkee ohi alueen.

Suojelukohteet

Asemakaava-alueella olevat suojelukohteet ovat Itäväylän viereisellä suojaviheralueella (EV) sijaitseva pronssikautinen hautaröykkiö sekä venesatama-alueella sijaitseva vanha suojeltava mänty.

Röykkiöalue on merkitty sm-suojelumerkinnällä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa. Vanha mänty on luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uusi kelluvien asuntojen alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaupunki tulee osoittamaan verkostojen liityntäpisteet, tonttien sisäiset johdot tulevat rakentajan toteutettaviksi.

Asuntolaivojen korttelialue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon kaupungin osoittamiin liityntäpisteisiin. Olemassa olevalla laiturilla on joitakin varusteita (sähkö ja viemäri), joiden hyödyntämiskelpoisuus tulee toteuttajan selvitettäväksi.

Laiturirakenteisiin sijoitettavat vesi- ja viemärijohdot on varustettava tarvittavalla eristyksellä ja saattolämmöllä ympärivuotisen toimivuuden varmistamiseksi.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontti 43016/3 sijaitsee kitkamaa-alueella ja sillä rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. LV-alueella saven päällä olevan täyttökerroksen paksuus on yli 3 metriä. Rakentaminen tällä alueelle vaatii paaluperustuksen.

Venesatama-alueen maaperän haitta-ainetutkimuksessa havaittu vähäinen öljyhiilivetyjen ja arseenin kynnysarvon ylittävä pitoisuus aiheuttaa toimenpiteitä ainoastaan poistettaessa kyseisistä kohdista maa-aineksia. Tällöin pitää varmistaa, että vastaanottopaikka saa ottaa vastaan kyseistä maa-ainesta.

Venesatama-alueen suunnitellun täytön kohdalla tulee merenpohjasta poistaa pehmeät maa-ainekset ruoppaamalla ennen täyttämistä. Ruopattaessa sedimenttejä tulee aines läjittää paikkaan, johon se haitta-ainepitoisuuksiensa puolesta soveltuu.

Ympäristöhäiriöt

Koska kelluvien asuntojen alue on nykyisin ainakin osittain Itäväylän melualueella, edellyttää alueen käyttöönotto meluesteen rakentamista Itäväylän eteläreunaan Naurissalmen sillalle. Melun leviämislaskelmat osoittavat, että nykytilanteessa jo 1,5 m korkealla melukaiteella päivämelutasot ovat asuntolaivojen alueella alle 55 dB. Meluaita on määrätty läpinäkyväksi merinäkymien säilymisen turvaamiseksi Itäväylältä. Alueen pohjoisosaan tuleva venemyyntikeskuksen rakennus suojaa osaltaan aluetta ennustetilanteessa, jolloin Itäväylällä on nykyistä enemmän liikennettä. Itäväylällä on Herttoniemen kohdalla suunnitelmissa (Itäväylän meluntorjunnan yleissuunnitelma, 2003) melukaiteen lisäksi useita muitakin meluesteitä, jotka tulevat toteutuessaan parantamaan alueen melutilannetta.

Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko

Alueen korkeustasojen suunnittelussa ovat määräävinä tekijöinä ennustettu merenpinnan nousu sekä katujen ja muiden kulkureittien tekniset ja laadulliset vaatimukset, kuten pituuskaltevuus ja

pelastusreitit. Korkeustason määrittelyn lähtökohtana pidetään kerran seuraavan 200 vuoden aikana saavutettavaa vedenkorkeutta, mikä Helsingin edustalla on +2.3 m (Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas no: 52). Lukemaan sisältyy varaus ilmastonmuutoksen aiheuttamalle metrin keskiveden nousulle. Kaavakarttaan on merkitty likimääräisiä maanpinnan korkeuksia jatkosuunnittelua varten.

Etelänpuoleisten tuulien ja aallokon vaikutus alueella on arvioitu kaavatyön yhteydessä ja haitallinen merenkäynti estetään kelluvalla aallonmurtajalla. Laskennallisen selvityksen mukaan kelluvan aallonmurtajan tulee olla yhtenäinen venesataman aallonmurtajan kanssa siten, että ainoa aukko on asuntolaivojen laiturin puolella. Aallonmurtajan minimileveydeksi on arvioitu 6 metriä. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavatyön yhteydessä tehdyn selvityksen tiedot. Kelluvan aallonmurtajan tarkemmaksi mitoittamiseksi on harkittava aaltomittausten tekemistä. Aallokkotarkastelu esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

Nimistö

Nimistötoimikunta on esittänyt kelluvien asuntojen osoitenimeksi nimen Amiraali Cronstedtin ranta – Amiral Cronstedts strand. Sama nimi jatkuu kelluvilta asunnoilta aina Hitsaajankadulle saakka. Kipparlahtea kiertävän eteläisemmän reitin nimeksi esitettiin nimi Kipparlahdenranta – Skepparviksstranden. Kipparlahdenranta–nimisen puiston nimi muutetaan nimeksi Kipparlahdenpuisto – Skepparviksparken ja venesatama-alueelle muodostettava uusi katu saa nimen Kipparlahdenkuja - Skepparviksgränden.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvallisiin näkymiin ja maisemaan

Kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen sijoittaminen Kipparvuoren rannan edustalle muuttaa rantamaisemaa siten, että kaksikerroksiset asunnot sijoittuvat nyt vesi- ja laiturialueena olevaan lahdenpoukamaan. Tämä kaupunkikuvamuutos on huomattava lähinnä talvella kun vesialue on tyhjä, koska lämpiminä vuodenaikoina aluetta hallitsee nykytilanteessa laitureihin kiinnitetyt veneet.

Kelluvien asuntojen vaikutukset Suolakivenkadun asuntojen merinäköaloihin ovat vähäiset, koska rakennusten välissä oleva kallio peittää uuden asuntoalueen lähes täysin.

Amiraali Cronstedtin torin ympäristö kohenee viihtyisäksi rantatoriksi kaavamuutoksen myötä. Torin pohjoisreunaan suunniteltu 2–3-kerroksinen uudisrakennus muuttaa lähinnä tontin 43280/1 (Suolakivenkatu 12) asuntojen näköaloja, joskin vähäisessä määrin,

koska uudisrakennus tulee nykyisen 2-kerroksisen rakennuksen paikalle. Suunnitellusta alueesta on tehty 3D-mallinnus, jonka avulla on arvioitu merinäkymien muuttumista asuinrakennuksista osoitteissa Suolakivenkatu 12 ja 14.

Rakennettava meluaita vaikuttaa metromatkustajien ja Itäväylän autoilijoiden merinäkymiin. Meluaita on toteutettava läpinäkyvänä, jolloin vesipeili edelleen näkyy Naurissalmen sillalta. Myös uusi venemyyntikeskus muuttaa näkymiä Itäväylältä merelle, joskin puiden lehvästö peittää pääosan kyseisestä merinäkymästä nykytilanteessa.

Sen sijaan alueen pyöräilijöille ja kävelijöille avautuu kaavamuutoksen myötä uusia mielenkiintoisia näköaloja merelle ja uudelle asuntoalueelle, kun julkinen kevyen liikenteen reitti avataan kulkevaksi Kipparlahden rannan kautta Herttoniemenrannasta Kulosaareen ja Kivinokkaan.

Kipparvuoren kohtalaisen arvokkaaksi arvioitu kasvillisuuskohde pienenee hieman Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin lisärakennuksen sekä Amiraali Cronstedtin torin vieressä olevan tontin kohdilla, mutta muutos ei ole merkittävä, koska alue pienenee yhteensä n.10 % verran. Muilta osin Kipparvuoren kasvillisuuskohde jää entiselleen.

Kaavalla ei ole vaikutusta arvokkaaksi geologiseksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo) arvioituun maaston murroslinjaan.

Vaikutukset liikenteen ja ympäristötekniikan järjestämiseen sekä meluun

Kiertoliittymän rakentaminen Hitsaajankadun ja Kipparlahdensilmukan risteykseen vähentää Itäväylältä saapuvan liikenteen tilannenopeuksia ja näkemät venesataman suojatiellä paranevat. Suolakivenkadun ja Hitsaajankadun risteykseen tuleva kiertoliittymä mahdollistaa linja-auton päätepysäkin siirtämisen Amiraali Cronstedtin torilta Suolakivenkadun varteen. Näin torin käyttö vapautuu jalankulkijoille. Liittyminen Suolakivenkadulta Hitsaajankadulle helpottuu.

Kelluvat asunnot ja asuntolaivat sekä laajennettava venemyyntikeskus kasvattavat Hitsaajankadun nykyistä 8 000 ajoneuvon vuorokausiliikennettä prosentilla. Lisääntyvä liikenne ei aiheuta toimivuusongelmia ympäröivässä katuverkossa.

Toimistotalon laajennuksen tieltä joudutaan siirtämään veden virtaama-painemittausasema uuteen paikkaan. Kaavassa on määräys, että sen saa sijoittaa toimistotalon tontille (KT).

Itäväylän varteen rakennettava melueste ja uusi venemyyntirakennus vähentävät melua Kipparlahden alueella niin, että siellä voi asua ja ulkoilla melunormien sallimissa puitteissa.

Vaikutukset puiston ja venesataman käytölle

Saavutettavuus maisemallisesti arvokkaaseen Kipparlahden rantapuistoon paranee. Kevyen liikenteen yhteys Kivinokkaan paranee, kun uusi rantareitti avataan Naurissalmen sillan alta. Puiston ja venesataman alueen melutaso alenee meluaidan ja venemyyntikeskuksen rakennuttua. Puistoreitti siirtyy Itäväylän vierestä lähemmäksi merenrantaa.

Asemakaavan muutoksen myötä venesataman toiminta monipuolistuu. Venesataman rakentaminen ja laajentaminen edellyttää meri- ja maa-alueen täyttöä sekä uuden, nykyistä korkeamman rantamuurin rakentamista. Alueelta voidaan tällöin osoittaa mm. uusia veneiden talvisäilytyspaikkoja. Nykyinen kerhorakennus joudutaan nostamaan korkeammalle tasolle merenpinnasta, jolloin rakennuksen alttius tulvavesivahingoille vähenee. Puistoalue pienenee Hitsaajankadun ja Itäväylän reunassa toimistorakennuksen suunnitellun laajennuksen sekä venesataman kohdalla, mutta kyseisen puistoalueen käytettävyys näissä paikoissa on huono voimajohdon ja meluisan sijaintinsa vuoksi.

Vesistövaikutukset

Kelluvien asuntojen, asuntolaivojen ja niitä palvelevien laiturirakenteiden vaikutus merialueeseen on verrattavissa venesatamaan, jossa eri-kokoiset, väreiltään ja materiaaleiltaan erilaiset rakennukset ja laiturirakenteet luovat vaihtelevan ja eloisan ympäristön.

Kaava-aineiston karttatarkastelun perusteella voidaan todeta, että kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia Naurissalmen virtauksiin. Kelluvat asunnot sijoittuvat lähelle Kipparvuoren rantaa, ja korttelialueen raja sijaitsee lähimmillään noin 220 metriä Itäväylän sillan alla olevasta virtausaukosta. Venesatama-alueen täytöt Kipparlahden pohjukassa sijoittuvat rannan tuntumaan eivätkä muodosta estettä virtausaukon kautta kulkevalle syvälle päävirtaukselle, joka kulkee ohi alueen. Kelluvien asuntojen ponttonien syväys on n. 1 metri, eikä veden virtaukselle rakenteiden ali ole estettä. Myös rakennettava aallonmurtaja on kelluva rakenne. Laiturirakenteisiin on kaavamääräyksen mukaan tehtävä aukkoja, joiden kautta pintavirtaus on mahdollista.

Kaavan toteuttaminen edellyttää sedimenttien osittaista poistamista, koska venesataman maa-aluetta laajennetaan mereen. Alueen ruoppausten toteuttamistapa, laajuus ja massojen käsittely tarkentuvat toteutussuunnittelun ja viime kädessä lupaprosessiin aikana.

Alueen halki kulkee Vantaanjoen kalaväylä, jonka tarkoitus on turvata vaelluskalojen vapaa kulku Vantaanjokisuuhun. Kalojen kulku ei tule

häiriintymään, sillä Kipparlahden venesataman laajennus ei yllä kalaväylään asti. Hanke ei tule myöskään vaikuttamaan alueen kalastukseen. Alueen pääkalalaji on kuha, jonka uistelu tapahtuu pääosin keskemmällä Tullisaarenselkää. Verkkokalastus on alueella vähäistä johtuen alueen läpi kulkevasta kalaväylästä.

Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja elinoloihin

Asuntojen sijoittaminen Kipparlahteen lisää venesatama-alueen ja Kipparvuoren puistoalueen turvallisuutta lisääntyvän valvonnan myötä. Venemyyntikeskuksen, Ruukin pääkonttorin ja torinreunan asuin- ja liiketontin hankkeet tuovat uusia työpaikkoja alueelle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta syntyy kustannuksia kaupungille merialueen ruoppauksesta ja täytöstä, rantamuurista, venesataman laiturirakenteista ja aallonmurtajasta sekä torialueen kohentamisesta, veden mittausaseman siirrosta, meluaidasta Itäväylän reunassa ja liikenteen uudelleen järjestelyistä. Kustannusarvio on noin 7,4 miljoonaa euroa. Arvio ei pidä sisällään venesataman aallonmurtajien rakentamisen kustannuksia.

LV-alueelle koituvat kustannukset ovat yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa. Kustannusarviossa on huomioitu rantamuurin, merenpohjan ruoppauksen ja täytön kustannukset, yleistasauksen nostosta koituvat kustannukset sekä venelaiturien kustannukset.

Tonttialueille (K/v, AH-2) koituvat kustannukset ovat arviolta noin 2,8 miljoonaa euroa. Kustannusarviossa on huomioitu rantamuurin rakentamisesta, merenpohjan ruoppauksen ja täytön kustannukset, yleistasauksen nostosta koituvat kustannukset sekä mittausaseman siirron kustannukset. Rantamuurin osuus kokonaiskustannusarviosta on noin 300 000 euroa.

Kipparlahdenkujan ja Kipparlahden rannan (pp) rakentamisesta, vesihuollon uudisjärjestelyistä sekä kahden kiertoliittymän rakentamisesta koituvat kustannukset ovat arviolta noin 700 000 euroa. Amiraali Cronstedtin torin kohentamisen kustannusarvio on noin 300 000 euroa. Itäväylän meluaidan kustannusarvio on noin 100 000 euroa.

Laiturirakenteena toteutettava kevyen liikenteen väylä (Amiraali Cronstedtin ranta), kelluvia asuntoja suojaava aallonmurtaja, yhteiskäyttötontin rantamuuri ja rakennukset sekä kunnallistekniset liityntäjohdot tulevat kelluvien asuntojen toteuttajan kustannettaviksi. Asuntolaivojen kunnallistekniset liityntäjohdot tulevat asuntolaivojen kustannettaviksi.

Toteutus

Kelluvat asunnot sijoittuvat pääosin melualueelle. Näin ollen meluaita ja venemyyntikeskus on rakennettava ja laajahkot maatäyttötyöt toteutettava, ennen kuin asunnot voidaan ottaa käyttöön. Venesatama-alueen rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2012–13, ja kelluvien asuntojen rakentaminen arviolta vuonna 2014–2015. Kaupungin tämänhetkinen taloustilanne saattaa viivyttää uuden venesataman ja kelluvien asuntojen toteutumista.

Asuntolaiva-alue ei sijaitse melualueella, joten se voisi toteutua nopeammassa aikataulussa. Kiertoliittymien ja Amiraali Cronstedtin torin muutostöiden tavoiteaikataulu on vuosina 2014–15. Rautaruukki Oyj:n pääkonttorin laajennukselle ja Walticin asuin- ja liikerakennukselle ei ole ilmoitettu rakentamisaikataulua.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 23.8.2007). Vireille tulosta ilmoitettiin myös vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.9.2007.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 13.5.2008). Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–19.6.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 26.5.2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 16.10.2008 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan tarkennettu muutosluonnos (kirje päivätty 23.11.2010).

Tarkennettu muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä asukastalo Ankkurissa 29.11.–22.12.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston,

liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, liikennelaitoksen, rakennusvalvontaviraston, Helsingin Veden, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen sekä Museoviraston kanssa. Lisäksi on tilattu aallokkotarkastelu Ilmatieteen laitokselta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ensimmäiseen nähtävillä oloon liittyen asemakaavaosastolle saapui 27 mielipidekirjettä. Näihin kirjeisiin annettiin vastineet kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn yhteydessä 16.10.2008. Tarkennetun kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen on joulukuussa 2010 asemakaavaosastolle saapunut yhteensä 7 mielipidekirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat kelluvien asuntojen mahdollisiin kielteisiin ympäristövaikutuksiin. Epäiltiin niiden turvallisuutta aaltoilu- ja tuuliolosuhteisiin nähden. Esitettiin, että hankkeen toteuttamiskustannukset nousevat epärealistisen korkeiksi. Kaavaluonnoksessa esitettyyn ravintolalaivaan Amiraali Cronstedtin torin rannassa suhtauduttiin kielteisesti sen mahdollisten häiriövaikutusten vuoksi. Sen sijaan asuntolaivojen sijoittumista laivalaituriin vastustettiin huomattavasti vähemmän.

Useissa mielipiteissä vastustettiin asuntojen merinäköalojen muuttumista Suolakivenkadulla ja East Endin alueella. Walticin tontin kolmi-kerroksinen osa haluttiin poistaa siten, että tontille sallittaisiin nykytilanteen mukaisesti korkeintaan kaksikerroksinen rakennus.

Myös kaavahanketta kannattavia kirjeitä saapui. Niissä kiiteltiin nyt rosoisen torialueen siistiytymistä ja katsottiin, että uudenlainen merellinen asumismuoto rikastuttaisi aluetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavahankkeen turvallisuudesta, kustannuksista sekä maaperän sedimentistä on tehty lisäselvityksiä. Asemakaavan eri määräyksiä on tarkennettu pelastusviranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Kipparlahden aaltoiluselvitys osoittaa, että kelluvia asuntoja voidaan riittävästi suojata kelluvalla aallonmurtajalla. Tonttijakoa on muutettu siten, että kaupungin kustannusvastuu aallonmurtajasta sekä kelluvien asuntojen ja asuntolaivojen laiturirakenteista vähenee huomattavasti. Ravintolalaivan paikka torin rannassa on poistettu ja laivalaituri varattu yksinomaan asuntolaivoille. Walticin tontilla olevaa rakennusta ei ole madallettu mielipiteiden perusteella kaupunkikuvallisista ja kaavataloudellisista syistä. Lisäksi kolmikerroksinen rakennusosa sijaitsee vähimmillään 90 metriä

naapuritalosta, joten sen vaikutus merinäkymiin on kohtuullisen vähäinen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus, kirje ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.4.2011–9.5.2011. Ehdotuksesta tehtiin nähtävillä oloaikana yksi muistutus ja lisäksi saatiin yksi muistutukseksi otsikoitu kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennuslautakunta, pelastuslaitos, liikuntalautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Liikennelaitos-liikelaitos (HKL), rakennusvirasto, ympäristökeskus ja kiinteistövirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella, Liikennelaitos-liikelaitoksella ja pelastuslaitoksella ei ollut huomauttamista ehdotuksesta.

Muistutus ja kirje

Muistutuksessa ja kirjeessä vastustettiin osoitteessa Suolakivenkatu 12–14 olevien asuntojen merinäköalojen muuttumista. Walticin tontin kolmikerroksinen osa haluttiin poistaa siten, että tontille sallittaisiin nykytilanteen mukaisesti korkeintaan kaksikerroksinen rakennus. Walticin tontilla ehdotettiin myös rakennusmassaa siirrettäväksi länteen päin polkupyörä- ja jalankulkuliikenteen törmäysvaaran vähentämiseksi Suolakivenkadun ja Amiraali Cronstedtin torin kulmassa. Kelluvien asuntojen sijoittamista vesialueelle pidettiin yleiskaavan vastaisena ja esitettiin kelluvan asuntokorttelin pienentämistä yhdellä tontilla.

Ehdotusta on kirjeen johdosta muutettu siten, että rakennusalaa on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla. Kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti asemakaavan muutosehdotuksen mukainen ratkaisu on tarkoituksenmukainen eikä aiheuta kohtuutonta haittaa, joten tontilla olevaa rakennusta ei ole madallettu muistutuksen johdosta eikä kelluvien asuntojen korttelia ole pienennetty kirjeen johdosta.

Lausunnot

Liikuntalautakunta ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä. Se katsoo, ettei varsinaiselle venekerhotoiminnalle jää enää tilaa toimia maa-alueella, kun tilavaraukset kelluville asunnoille, jalankululle ja huollolle sekä liikerakennuksen rakennusoikeus 3 000 k-m2 huomioidaan. Asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palvelevien

korttelialueiden katsottiin olevan yleiskaavan vastaisia. Kaikki asuntolaivoja palvelevat tilavaraukset sekä julkiset jalankulku- ja huoltoyhteydet esitettiin rajattaviksi pois venesatama-alueelta. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattavat alueet esitettiin muutettavaksi katualueeksi. Lausunnossa esitettiin, ettei liikuntavirasto aio osallistua asuntolaivoihin liittyviin rakentamistöihin tai -kustannuksiin eikä myöskään aio toimia asuntolaivojen vesialueen vuokranantajana.

Liikuntalautakunnan lausunnon johdosta kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajat ovat loppusyksystä 2011 ja alkuvuodesta 2012 käyneet neuvotteluja yhteisesti hyväksyttävän kaavaratkaisun löytämiseksi. Neuvotteluissa päädyttiin ratkaisuun, jossa Kipparlahden venesatama-alue (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.

Asuntolaiva-alueen vuokrauksesta on virastojen välisessä neuvottelussa 17.12.2011 sovittu, että kiinteistövirasto selvittää sopimusehtoja ja luovutusmalleja sekä huolehtii alueen luovuttamisesta esimerkiksi perustettavalle asuntolaivayhtiölle, kun kiinteistöjuridisesti sopiva ratkaisu pilottihankkeelle on löydetty. Tarkoituksena on edelleen, että asuntolaivojen haltijat itse ja omalla kustannuksellaan toteuttavat laiturialueen saattamisen toimivaan ja siistiin kuntoon sekä vastaavat alueen kunnossapidosta. Liikuntatoimen osuus asuntolaivalaiturin toteuttamisessa ja rahoituksessa jää näin ollen hyvin vähäiseksi, mutta laituriin liitetty nykyinen septitankin tyhjennysasema liikuntaviraston pitää siirtää uuteen paikkaan.

Muut lausunnot ovat puoltavia. Lausunnoissa esitetään rantarakentamisen teknisten haasteiden huomioimista ja soveltuvuuden tutkimista Suomen sääolosuhteisiin sopivaksi. Veden pinnan korkeustasojen vaihteluväliin ja sen aiheuttamiin haasteisiin tulisi kiinnittää erityistä huomiota muun muassa laituri- ja maanpinnan korkeuden suhteessa toisiinsa, kunnallistekniikan toimivuudessa sekä esteettömien jalankulku-, pelastus- ja huoltoreittien suunnittelussa. Lisäksi esitetään, että poistumisteinä toimivien ponttonilaitureiden tulee olla palamatonta materiaalia ja että niille johtavien kahden sillan tulee olla avattavia. Laiturialueen yleisen käytön varmistamiseksi esitettiin, että kaavaan tulisi merkitä sen rakentaminen velvoite-muotoon. Asuntolaivalaiturin pelastautumisjärjestelyistä kannettiin huolta, ja

kelluvien asuntojen läheisyyteen sijoitettavien veneiden paloturvallisuuteen liittyvistä kysymyksistä toivottiin lisäselvitystä. Kelluvien asuntojen kattomuotoa tarkentavaa määräystä pidettiin tarpeettomana. Yhteiskäyttötonttien AH-1 ja AH-2 toteutuminen käytännössä katsottiin hyvinkin haasteelliseksi, eikä asuntolaivojen yhteiskäyttötonttien vuokraamisen katsottu kuuluvan kiinteistövirastolle.

Lisäksi otetaan kantaa asuintonttien polkupyöräpaikkojen huomioimiseen, kelluvien asuntojen häiritsevään korkeuteen, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollon järjestämisen sekä erinäisiin kaavateknisiin tarkennustarpeisiin. Hankkeen kustannukset ja niiden jako toivottiin analysoitavan tarkasti. Toivotaan selkeää rakentamisen ja ylläpidon vastuujakoa kaupungin ja toteuttajan välillä.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä korkeustasoja yleiselle laiturialueelle ja rantaan, jotta merenpinnan vaihtelut ja esteettömyys tulisi jatkosuunnittelussa paremmin huomioiduksi. Asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi kaavakartassa määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin ja sen rakentaminen on merkitty velvoite-muotoon. Asuntolaivalaiturin aluetta (AH-1) koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksytettävä pelastusviranomaisilla. Kelluvien asuntojen kattomuotoja koskeva määräys on poistettu. Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.

Asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Mainitut kaavatekniset tarkennukset on tehty kaavakarttaan. Kaavaehdotuksen mukaiset katualueiden ja aukioiden rakentamiskustannukset ovat muuttuneet, koska Kipparlahden venesatama-alueelle on lausuntovaiheen jälkeen suunniteltu uusi katuosuus, Kipparlahdenkuja. Kustannuslaskelmat on tarkennettu ja muutettu selostukseen uuden tilanteen mukaisesti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnittää huomioita rakentamiskorkeuksien puuttuviin määrityksiin kaavassa sekä meluesteiden ajoitusmääräysten muotoiluun. Vesistövaikutusten arviointiin toivotaan tarkennuksia virtausten ja vedenvaihtuvuuden osalta. Likaantuneiden sedimenttien huomioimiseen kaavan toteuttamisen ja vesirakennustöiden yhteydessä toivotaan lisäselvennystä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus esittää, että selostuksessa on selvitettävä vaikutukset kalan kulkuun ja miten haitalliset vaikutukset kalastoon on vältetty.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä korkeustasoja yleiselle laiturialueelle ja rantaan, jotta merenpinnan vaihtelut tulisi jatkosuunnittelussa paremmin huomioiduksi. Selostukseen on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa. Meluesteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen. Lisäksi kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta, kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kirjeen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kirjeen johdosta rakennusalaa on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.
- Kipparlahden venesatama-aluetta (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.
- Asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan " Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.
- Kaavaehdotuksen meluesteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.
- Kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.
- Asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.

- Asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m2 toimisto- tai myymäläkerrosalaa.
- Laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.
- Yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.
- Tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoitusalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.
- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksytettävä pelastusviranomaisilla.
- Kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.
- Kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).
- Selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohde, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
4	Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
5	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Ilmakuva

Otteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto
Rakennusvirasto
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Liikuntalautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 839

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 241

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Ksv 1084_1, karttaruutu J4/R1-2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja katu-, puisto-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 43018 - 43020) nro 12042 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, saapunut kirje eivätkä annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Kirjeen johdosta tehty muutos

- Kirjeen johdosta rakennusalaa on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kipparlahden venesatama-aluetta (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.

- asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan " Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.

- kaavaehdotuksen meluesteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.
- kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.

- asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.

- asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m2 toimisto- tai myymäläkerrosalaa.

- laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.

- yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu

asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.

- tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoitusalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.

- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksytettävä pelastusviranomaisilla.

- kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.

- kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).

- selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohde, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli **********

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi

§ 243
Vuosaaren tontin 54052/3, tontin 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden (Keski-Vuosaari, pohjoinen aluekeskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11953)

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Yrjö Hakanen oli valtuutettu Tuomo Valokaisen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään asemakaavan valtuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuudet valmistella hanke vanhusten palvelukeskuksen saamiseksi Vuosaareen.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään asemakaavan valtuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuudet valmistella hanke vanhusten palvelukeskuksen saamiseksi Vuosaareen.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äänet: 27
Timo Elo, Yrjö Hakanen, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Mari Kiviniemi, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Jyrki Lohi, Sole Molander, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Terhi

Peltokorpi, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Harri Saksala, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Ei-äänet: 1
Heli Puura

Tyhjä: 51
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Elina Moisio, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Ville Ylikahri

Poissa: 6
Harry Bogomoloff, Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Kaupunginvaltuusto ei ollut hyväksynyt valtuutettu Yrjö Hakasen ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva
4	Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
5	Osa päätöshistoriaa
6	Äänestyslista

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 4 Liite 5
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskuksen alueen kehittämisen Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden keskuksena.

Nykyisen ostoskeskuksen itäpuolelle on mahdollista rakentaa uutta liike- ja palvelutilaa. Ostoskeskuksen viereen voidaan rakentaa asuinkerrostalo ikääntyneille.

Huonokuntoinen päiväkoti Meritähden rakennus puretaan. Tontti muutetaan puistoksi, mikä mahdollistaa asukaspuiston rakentamisen. Uusi päiväkotitontti on osoitettu ostoskeskuksen viereen Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa. Tässä kaavaehdotuksessa on osoitettu tontti Kivisaarentie 1:n viereen päiväkodin piha-alueen laajentamista varten.

Nykyinen syrjäytyneiden ulkopaikka eli ns. pylvässali sijaitsee uuden liikerakennuksen tontilla. Ilveskorvenpuistoon, lähelle Kallvikintien reunaa, on osoitettu uusi rakennusala ulkokatosta varten.

Nykyisestä Mustalahdentien itäosasta ja siihen rajautuvasta puistoalueesta osa erotetaan pysäköintitonteiksi uusien rakennusten autopaikkoja varten. Metron liityntäbussin päätepysäkki siirretään

ostoskeskuksen yhteyteen. Lähiympäristön viihtyisyyttä, kevyen liikenteen yhteyksiä sekä liikkumisympäristön turvallisuutta kehitetään.

Kokonaiskerrosala on 5 250 k-m2. Palvelurakennusten korttelialueen kerrosala on yhteensä 2 600 k-m2. Asuinkerrostalotontin (senioritalo) kerrosala on yhteensä 2 350 k-m2, josta on asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa 250 k-m2. Puistoon on osoitettu kerrosalaa puistorakennusta varten 300 k-m2. Julkisten lähipalveluiden tontille ei ole osoitettu kerrosalaa.

Esittelijä

Lähtökohdat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja kaupunkipuistoksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa 1.7.1970 vahvistettu asemakaava nro 6310 ja uuden päiväkodin ympäristössä 17.3.2010 vahvistettu asemakaava nro 11894.

Ostoskeskuksen itäpuolinen rakentamaton tontti 54052/3 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 1 805 k-m2 (tonttitehokkuus e = 0,6). Päiväkoti Meritähden muodostamaton, asemakaavan ja tonttijaon mukainen tontti 54057/4, on merkitty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 1 770 k-m2 (tonttitehokkuus e = 0,3). Muu osa alueesta on katu-, puisto- ja vesialuetta.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Vuosaaren pohjoisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu rakentamaton yleisten rakennusten tontti, päiväkoti Meritähden tontti Isonvillasaarentiellä sekä ympäröivät katu- ja puistoalueet. Nykyisen ostoskeskuksen tontti kuului ensimmäiseen kaavaehdotukseen, mutta on poistettu muutetusta kaavaehdotuksesta.

Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat vihervyöhykkeet. Vanha ostoskeskus on Lauri Silvennoisen suunnittelema, osittain kaksikerroksinen, tasakattoinen rakennus vuodelta 1965. Ostoskeskuksen länsipuolella Ilveskorvenpuisto, Kangaslampi, Mustalahdentietä reunustavat matalat lamellitalot sekä Kivisaarentiellä maamerkkinä kohoavat korkeat pistetalot muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka edustaa 1960-luvun lähiösuunnittelun periaatteita. Ilveskorvenpuisto on kunnostettu vuonna 1998.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnin mukaan ostoskeskusrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, historia- ja ympäristöarvoiltaan huomattava ostoskeskus. Kaupunginmuseo on antanut ennakkolausunnon, jonka mukaan rakennus tulisi suojella asemakaavalla.

Alue liittyy Vuosaaren keskuspuistoon, joka muodostaa katkeamattoman puistokäytävän ja kevyen liikenteen reitin etelään Vuosaaren metroasemalle ja meren rantaan sekä laajoille virkistysalueille pohjoisessa. Keskellä keskuspuistoa sijaitsee päiväkoti Meritähti. Mustalahdentien ja Isonvillasaarentien päätteenä olevat suuret kääntöpaikat toimivat myös pysäköintialueina. Ostoskeskuksen itäpuolinen alue on tilallisesti jäsentymätön ja tunnelmaltaan epämääräinen ja takapihamainen. Rakentamattomalla tontilla on sijainnut ns. pylväsbaari eli syrjäytyneitä varten lähiöprojektin toimesta rakennettu oleskelukatos. Katos on tuhoutunut eikä uutta ole toistaiseksi rakennettu.

Palvelut

Ostoskeskuksessa toimii yksi päivittäistavarakauppa, ravintoloita, joitakin yrityksiä ja muita palveluja, kuten Vuosaaren lähiöasema. Palvelujen tarjonta on vuosien kuluessa yksipuolistunut.

Itä-Helsingin päivittäistavarakaupan verkon kehittämistä koskevassa selvityksessä (Ksv 2004) on todettu muun muassa Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen uudistustarpeet ja päivittäistavarakaupan tilojen lisätarve. Lähimyymäläverkon kehittäminen Keski-Vuosaaren osalta on todettu myös alueelliseksi tavoitteeksi.

Nykyinen päiväkoti Meritähden rakennus on todettu huonokuntoiseksi ja se tultaneen purkamaan lähivuosina. Päivähoitopalvelujen turvaamiseksi alueelle tarvitaan vähintään vastaavan kokoinen uusi päiväkoti. Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa on muodostettu päiväkotia varten julkisten lähipalveluiden korttelialue. Päiväkodin rakentaminen alkaa kuluvan vuoden aikana.

Liikenne

Mustalahdentie on päättyvä tonttikatu, jonka päässä ostoskeskuskortteli sijaitsee, ja joka liittyy lännessä alueelliseen kokoojakatuun Kallvikintiehen. Mustalahdentien, joka risteää kerrostaloalueelle johtavan Neitsytsaarentien kanssa, nopeusrajoitus on 40 km/h. Mustalahdentien liikennemäärä oli syksyllä 2011 tehtyjen liikennemäärälaskentojen mukaan noin 1 600 ajon/vrk. Kivisaarentien nykyinen arvioitu liikennemäärä on tietokonesimuloinnein tehtyjen laskentojen perusteella noin 700 ajon/vrk.

Julkisen liikenteen kannalta sijainti on ongelmallinen: nykyisten bussilinjojen 78 ja 90 pysäkit ovat Kallvikintiellä noin 250 metrin päässä ostoskeskuksesta. Jouko-kaupunginosalinjoista J90 käy ostoskeskuksella saakka ja J96 Isonvillasaarentien kääntöpaikalla.

Alueen asuntokadut ovat ns. pistokatuja, joten ajoyhteydet alueen sisällä ovat suoriin etäisyyksiin nähden suhteellisen pitkät. Tästä johtuen alueen kevyen liikenteen reiteillä on esiintynyt jonkin verran luvatonta autoliikennettä.

Kevyen liikenteen kannalta ostoskeskuksen sijainti Vuosaaren keskuspuiston reunassa on hyvä. Vuosaaren puistopolku on alueen tärkein kevyen liikenteen reitti ja osa Vuosaaren pääreitistöä. Poikittainen kevyen liikenteen yhteys Kallvikintieltä Porslahdentien suuntaan kulkee suunnittelualueen läpi.

Luonnonympäristö

Puistoalueilla ja rakentamattomilla tonteilla kasvaa lähes luonnontilainen, mäntyvaltainen puusto. Kapea keskuspuiston osa päiväkotitontin vieressä on nurmetettu. Kangaslammen ympäristö on rakennettua puistoaluetta.

Suojelukohteet

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnin mukaan kaava-alueen vieressä sijaitseva nykyinen ostoskeskusrakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, historia- ja ympäristöarvoiltaan huomattava ostoskeskus. Kaupunginmuseo on antanut rakennuksesta ennakkolausunnon, jonka mukaan rakennus tulisi suojella asemakaavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevien tietojen mukaan maaperä ostoskeskuksen länsipuolella on savea sekä turvealuetta. Savikerroksen yläpuolisen

turvekerroksen paksuus on yli 3 metriä. Ostoskeskuksen alueella on saven lievealue, jossa saven päällä olevan hiekkakerroksen paksuus on yli 3 metriä sekä moreenikerroksen yläpuolinen savialue, jossa savikerroksen paksuus on 1–3 metriä. Mustalahdentien ja Neitsytsaarentien risteysalueella esiintyy saven yläpuolinen hiekkakerros, jossa hiekkakerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä. Muualla maaperä on pääosin kitkamaa-aluetta. Mustalahdentien itäpuolella paikoin kallion pinta on lähellä maanpintaa tai osin näkyvissä.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osin Hautalan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (Helsingin pohjavesialueiden kuntakansio 23.6.1994).

Ympäristöhäiriöt

Kangaslammen pohjoispuolella, osoitteessa Mustalahdentie 3, on aiemmin toiminut huoltoasema, jonka on vuonna 1998 tehdyissä tutkimuksissa todettu pilanneen maaperää ainakin huoltoaseman tontilla.

Tavoitteet

Kaupungin yleiset tavoitteet

Kaupunkisuunnitteluviraston yleisiä tavoitteita ovat muun muassa:

- kaupunkirakenteen käytön tehostaminen
- lähiöiden parantaminen ja olemassa olevien alueiden kehittäminen ja täydennysrakentaminen
- rakentamisen ohjaaminen olemassa olevan infrastruktuurin ääreen
- paikallis- ja lähipalvelukeskuksia kehittävä kaavoitus.

Helsingin yleiskaava 2002:n mukaan ostoskeskus ja sen ympäristö on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta 1960-luvun asuntoaluetta. Mahdollisten muutoksien tulee sopeutua alueen alkuperäiseen asemakaavalliseen ja arkkitehtoniseen henkeen.

Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Palvelukeskuksen kehittäminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata toimintaedellytykset ostoskeskuksen nykyisille palveluille, kaupungin palveluille ja mahdolliselle asukaspuistolle sekä luoda edellytykset palveluiden laajentumiselle tulevaisuudessa. Ostoskeskuskorttelin käyttötarkoitus määritetään joustavasti niin, että se sallii sekä julkisten että kaupallisten palveluiden kehittämismahdollisuudet. Rakennusoikeus

mitoitetaan palvelutarpeen sekä kaupunkikuvallisten ja rakennussuojelullisten lähtökohtien perusteella. Toiminnallisten edellytysten ohella tavoitteena on luoda edellytykset ostoskeskuksen lähiympäristön kehittämiselle viihtyisänä asioimis- ja oleskeluympäristönä. Tavoitteena on lisäksi parantaa joukkoliikenneyhteyksiä ostoskeskukselle.

Sosiaaliviraston mukaan tulisi varautua palvelujen sijoittamiseen alueelle tulevaisuudessa. Sosiaalivirasto on kiinnostunut sijoittamaan toimintojaan (lähiöasema, vanhuspalvelut ja työllistämispalvelut) laajennettavaan ostoskeskukseen tai kaupungin muiden palvelutilojen yhteyteen. Lisäksi sosiaalivirasto selvittää mahdollisuutta perustaa alueelle asukaspuisto. Asukaspuiston toiminta-ajatus on tarjota toimintamahdollisuuksia perinteistä leikkipuistoa laajemmalle käyttäjäkunnalle.

Täydennysrakentaminen

Ostoskeskuksen lähialueella selvitetään mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on liikuntaesteettömien asuntojen rakentaminen kävelyetäisyydelle ostoskeskuksesta. Täydennysrakentamiseen osoitettava rakennusoikeus mitoitetaan kaupunkikuvallisten lähtökohtien perusteella.

1960-luvun alueen suojelu- ja kehittämistavoitteet

Ostoskeskus ympäristöineen on tärkeä osa Keski-Vuosaaren 1960-luvun asuntoaluetta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueelle seuraavat suojelu- ja kehittämistavoitteet:

1. Alueen arvokkaiden ominaispiirteiden tulee olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana.
2. Kortteleiden tilarakenne sekä rakennukset ja rakennelmat säilytetään.
3. Täydennysrakentaminen on mahdollista, mikäli se kyetään toteuttamaan siten, että alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.
4. Piha-alueiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään. Pihoja ei saa aidata. Pysäköintiratkaisuja kehitetään alueen luonteeseen sopivalla tavalla.
5. Viheralueet, keskuspuisto ja urheilupuisto säilytetään laajoina yhtenäisinä alueina ja niiden alkuperäiset ominaispiirteet säilytetään.

6. Metsäluonnon elinvoimaisuus turvataan. Umpeenkasvaneita kasvillisuusalueita ja näkymälinjoja avataan. Laaksopuistojen asema säilytetään ja palautetaan hoidon avulla.
7. Kaupunkikuvan kannalta tärkeiden reunavyöhykkeiden asema säilytetään. Katualueiden tilarakenne säilytetään alueelle ominaisena. Katualueiden reunametsien ja puistojen elinvoimaisuus turvataan hoidon avulla.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa ostoskeskuksen alueen kehittämisen Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten lähipalveluiden keskuksena. Nykyisen ostoskeskuksen viereiselle tontille osoitetaan kaavassa 2 600 k-m2 kerrosalaa palvelurakennusta varten.

Ostoskeskuksen yhteyteen palveluiden ääreen on suunniteltu asuinkerrostalotontti ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten.

Metron liityntäbussin päätepysäkki tulee ostoskeskuksen viereen. Ostoskeskuksen lisääntyvää pysäköintitarvetta ja senioritalon asukaspysäköintiä varten osa katu- ja puistoalueesta muutetaan pysäköintitontiksi. Kevyenliikenteen yhteyksiä parannetaan.

Huonokuntoinen päiväkoti Meritähden rakennus puretaan. Tontti muutetaan puistoksi, mikä mahdollistaa asukaspuiston ja sitä palvelevan rakennuksen rakentamisen. Vuosaaren keskuspuisto avautuu yhtenäiseksi puistoväyläksi. Uusi päiväkotitontti on osoitettu ostoskeskuksen viereen Kivisaarentie 1:n asemakaavan muutoksessa. Tässä kaavamuutoksessa Kivisaarentie 1:n päiväkotitontin viereen on osoitettu tontti päiväkodin piha-alueen laajentamista varten.

Nykyinen syrjäytyneiden ulkopaikka eli ns. pylvässali poistuu uuden liikerakennuksen tontilta. Ilveskorvenpuistoon, lähelle Kallvikintien reunaa, on varattu uusi rakennusala ulkokatosta varten.

Uudet rakennukset sijoittuvat katu- ja puistokäytävänäkymien päätteiksi keskuspuiston taitekohdassa, ja kaupunkikuvallisesti ne muodostavat Keski-Vuosaaren avoimesta kaupunkirakenteesta poikkeavan, palvelukeskukselle sopivan solmukohdan. Keskeinen kaupunkikuva Ilveskorvenpuiston suunnasta lähestyttäessä säilyy arvokkailta ominaispiirteiltään nykyisenlaisena.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 7,03 ha. Alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta 0,45 ha, asuinrakennusten korttelialuetta 0,13 ha,

julkisten lähipalveluiden korttelialuetta 0,13 ha, autopaikkojen korttelialuetta 0,11 ha, puistoaluetta 4,69 ha, vesialuetta 1,15 ha ja katualuetta 0,38 ha.

Kokonaiskerrosala on 5 250 k-m2. Palvelurakennusten korttelialueen kerrosala on yhteensä 2 600 k-m2. Asuinkerrostalotontin kerrosala on yhteensä 2 350 k-m2, josta on asumista palvelevaa liike- tai julkista tilaa 250 k-m². Puistoon on osoitettu kerrosalaa puistorakennusta varten 300 k-m2. Julkisten lähipalveluiden tontille ei ole osoitettu kerrosalaa. Uusia asukkaita alueelle tulee kaavan toteutuessa noin 85 (1 asukas / 40 k-m2).

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Nykyisen rakentamattoman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin ja katualueiden rajoja ja käyttötarkoitusta muutetaan. Uuden tontin 54052/4 rakennusoikeus on 2 600 k-m2. Uudisrakennuksen tulee noudattaa viereisen ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuuriltaan sopeutua sen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Korttelialueen läpi muodostetaan ajorasite naapuritonttien huoltoajoa varten. Tontin autopaikat on osoitettu viereisille LPA-tonteille. Tontille on osoitettu kolmella sivulla kevyen liikenteen rasite, joka Vuosaaren puistopolkua vasten levenee aukioksi. Aukio tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi pinnoitusmateriaalein, penkein, istutuksin ja valaisimin. Näille tontinosille saa sijoittaa yleisen teknisen huollon verkoston osia.

Asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten (AKS)

Mustalahdentien itäosaan puisto- ja katualueelle muodostetaan uusi tontti 54052/6, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. Rakennukseen saa 2 100 k-m2 asuntokerrosalan lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia julkisia tai kaupallisia tiloja enintään 250 k-m2 rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja yhteistiloja asuinkerrosalan lisäksi.

Tontin eteläreunaan on suunniteltu kevyen liikenteen rasite, joka liittyy naapuritontin aukioksi rakennettavaan alueeseen. Tontin autopaikat ja vieraspysäköintipaikat rakennetaan viereisille LPA-tonteille. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa alueella vallitsevaan tyyliin ja parvekkeet tulee rakentaa julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista kiviainesta.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Mustalahdentien loppuosaa reunustava kapea puistoalue sekä osa katualueesta muutetaan autopaikkojen korttelialueiksi, joille saa sijoittaa palvelurakennusten korttelin sekä senioritalon (AKS) autopaikkoja. Korttelialueet tulee jäsentää puuistutuksin ja ne on rakennettava katualueen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhdelle tonteista tulee voida sijoittaa alueellinen kierrätettävien jätteiden syväkeräyspiste.

Yleisten rakennusten korttelialue (YL)

Kaava-alueen viereen Kivisaarentielle on laadittu asemakaavanmuutos uutta päiväkotitonttia varten. Päiväkodin kaavamuutosalue on erotettu ostoskeskuksen alueen kaavamuutosalueesta aikataulullisista syistä. Päiväkotitontin piha-aluetta laajennetaan ostoskeskuksen kaava-alueelle osoittamalla puistoaluetta yleisten rakennusten tontiksi. Muodostuu uusi tontti 54058/4, jolla ei ole rakennusoikeutta. Tontin pohjoisosalle on osoitettu kevyen liikenteen rasite ja johtokuja yleisen teknisen huollon verkostoa osia varten.

Liikenne

Metron liityntäbussin päätepysäkki siirretään Kallvikintien varresta Mustalahdentien päätyyn. Mustalahdentien loppupää muutetaan myös osittain autopaikkojen korttelialueiksi. Pyöräily- ja jalankulkureitit järjestetään kaava-alueella siten, että yhteydet eri kohteisiin säilyvät kattavina ja turvallisina.

Nykyinen kevyen liikenteen raitti Puhospolku muuttuu tontinosaksi, jolle sijoittuu kevyen liikenteen rasite ja jolle saa rakentaa yleisen teknisen huollon verkoston osia. Liikerakennusten huoltoajo on järjestetty Mustalahdentieltä tontin 54052/4 kautta kulkevana ajorasitteena, joka palvelee niiden lisäksi päiväkodin tonttia.

Vuosaaren puistopolkua siirretään. Kaava-alueella se muuttuu katualueesta puistoalueella sijaitsevaksi jalankululle sekä polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Isonvillasaarentien nykyisestä laajasta kääntöpaikasta osa muuttuu puistoalueeksi. Pienennetylle kääntöpaikalle varataan myös kuorma-autopaikkoja asukkaiden kuorma-autoja varten.

Palvelut

Ostoskeskuskorttelin laajentuessa päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa: kaava mahdollistaa yhden uuden noin 1 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen korttelialueelle. Lisäksi ostoskeskusta täydennetään pienliikkeillä ja kaupungin palveluilla (mm. sosiaaliviraston lähiöasema).

Alueen vanhenevaa väestöä tukevat vanhusten palvelut paranevat palvelurakennuksen ja senioritalon myötä. Puistoksi muutettavalle päiväkotitontille voidaan rakentaa asukaspuisto sisätiloineen. Ilveskorvenpuiston luoteisnurkkaan voidaan rakentaa uusi syrjäytyneiden oleskelukatos, jonka toimintaa ohjataan lähiöasemalta käsin.

Luonnonympäristö

Puistoksi merkityillä alueilla luonnonympäristö säilyy päiväkoti Meritähden poistuvaa tonttia lukuun ottamatta nykyisellään. Luonnonympäristö nykyisillä rakentamattomilla tonteilla ja niiden välisellä puistovyöhykkeellä muuttuu rakennetuksi, kuitenkin niin, että osa nykyisestä puustosta uuden päiväkodin tontilla säilyy. Mustalahdentien pohjoisreunan kapea, luonnontilainen puistometsä rakennetaan osaksi pysäköintitonttia.

Pohjavesi

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä. Rakentamisessa on noudatettava rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta (rakennusvalvontavirasto 15.6.1999/30.11.2004, tarkistettu 10.11.2008).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekninen verkosto.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii johtosiirtoja sekä muutoksia olemassa olevaan verkostoon. Tontille 54052/4 on rakennettava muuntamotila sähkönjakelua varten.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä jakaantuu kitkamaa- alueeseen ja pehmeikköalueisiin. Rakennukset perustetaan kitkamaa- alueella maanvaraisesti, pehmeikköalueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Kangaslammen pohjoispuolella, osoitteessa Mustalahdentie 3, on aikaisemmin toiminut huoltoasema, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista ainakin huoltoasematontin alueella. Asemakaavamuutoksen mukaiset uudet rakentamisalueet sijaitsevat yli 250 metrin etäisyydellä huoltoaseman tontista. Pohjaveden päävirtaussuunta on Vartiokylän pohjavesialueella etelään ja kohti Vartiokylänlahtea siten, että öljyyhdisteiden kulkeutuminen entisen huoltoaseman tontilta kohti rakennettavia alueita on arvioitu epätodennäköiseksi.

Hulevedet

Kaava-alueella rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto ja puhtaat kattovedet imeyttää tonteille.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta luoden edellytyksiä nykyisen ostoskeskuksen laajentumiselle ja kehittymiselle lähipalvelukeskuksena.

Kaavamuutos mahdollistaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittumisen alueelle. Ostoskeskuksen laajentamisen vaikutuksia Vuosaaren paikalliskeskuksen kehittymiselle on arvioitu erillisessä selvityksessä "Vuosaaren päivittäistavarakaupan nykytarjonta ja uudet hankkeet" (Ksv 2009). Selvityksen mukaan nyt mahdollistettava hanke ei yhdessä lähialueelle tulevankaan liikerakennushankkeen kanssa muodosta uhkaa läheiselle paikalliskeskukselle tai kauppakeskus Columbuksen kehittymiselle. Muutetussa kaavaehdotuksessa myymäläkerrosala on 500 k-m2 pienempi kuin em. selvityksessä, joten vaikutukset ovat vähäisemmät eikä niiden katsota olevan suuruudeltaan rinnastettavissa laissa tarkoitettuun vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ostoskeskuskorttelin koon ja palveluvalikoiman kasvaminen sekä senioritalon rakentaminen lisää henkilöautoliikennettä Mustalahdentiellä noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toisaalta parantuvat lähipalvelut voivat vähentää liikennettä aluekeskukseen. Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa metron liityntäbussin pysäkin siirtämisen ostoskeskuksen viereen, mikä toteutuessaan parantaa joukkoliikenneyhteyttä alueelle.

Vuonna 2010 tehdyn Vuosaaren kuorma-autojen pysäköintiselvityksen mukaan ostoskeskuksen lähiympäristössä on muutamia pysäköiviä kuorma-autoja. Selvityksen ja asukaspalautteen perusteella Isonvillasaarentien kääntöpaikalle varataan muutamia kuorma-autopaikkoja, jotta vältettäisiin kuorma-autojen pysäköintiongelmat jatkossa.

AKS-tontin toteuttamisen jälkeen ei keskuspuiston laitaa pitkin enää voida rakentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua joukkoliikenneyhteyttä ostoskeskuksen ja Pohjois-Vuosaaren välille.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisiin verkostoihin, joiden johtoja joudutaan vähäisessä määrin siirtämään rakentamisen

vuoksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muuntamotilan rakentamista asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykyiset metsäinen, rakentamaton Y-tontti ja osa puistoaluetta rakennetaan. Yhtäältä tämä vähentää paikallisesti osaksi Vuosaaren keskuspuista miellettyä metsäluontoa mutta toisaalta keskuspuisto levenee nykyisen päiväkotitontin muuttuessa puistoksi. Ostoskeskuksen pohjoispuolen pysäköinti- ja katujärjestelyt edellyttävät puiden kaatamista nykyisestä kadunreunapuistosta, mitä kompensoidaan istutettavilla puuriveillä pysäköintitontilla.

Pohjavesien suojelua ja hulevesien johtamista on käsitelty jo edellä omina kohtinaan.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudet palvelut, esteetön senioritalo ja asukaspuisto parantavat asukkaiden ja erityisesti lapsiperheiden ja vanhusten elinoloja ja toimintamahdollisuuksia alueella.

Puistoalue ja ostoskeskus muuttuvat nykyistä turvallisemmiksi kaupunkitilan selkeytyessä ja sosiaalisen valvonnan lisääntyessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Lisärakentaminen tehostaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen infrastruktuurin käyttöä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 600 000 euroa. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti: kadut ja yleiset alueet 300 000 euroa, sähköverkko 80 000 euroa, vesihuollon johtosiirrot 200 000 euroa ja kaukolämmön johtosiirrot 20 000 euroa.

Kustannukset eivät sisällä mahdollista telekaapelin siirtoa autopaikkojen korttelialueilla.

Vaikutukset palveluihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti alueen kaupallisiin ja sosiaalisiin palveluihin. Selvityksen mukaan Vuosaaren ostoskeskuksen laajennus parantaa paikallista kaupan tarjontaa ja se vastaa alueella olevaan kysyntään. Samoin päivittäistavarakaupan kilpailu lisääntyy alueella. Uusi myymälä on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin olemassa oleva myymälä ostoskeskuksessa ja sen mahdollinen laajennus. Siten kilpailuasetelma on tasapainoinen.

Ostoskeskuksen laajennuksella ei ole tehdyn selvityksen perusteella merkittäviä vaikutuksia aluekeskus Columbuksen palveluihin, koska Vuosaaren asukasluku kasvaa lähivuosina eniten Aurinkolahden ja Meri-Rastilan alueilla.

Toteutus

Alueen toteuttaminen edellyttää teknisten verkostojen vähäisiä siirtoja.

YIT Rakennus Oy on varannut palvelurakennusten tontin.

Kaupungin palvelutilatarpeet voidaan toteuttaa joustavasti siten, että tiloja voidaan sijoittaa niin liikerakennusten korttelialueelle, Kivisaarentien päiväkotirakennukseen kuin senioritalon pohjakerrokseenkin.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Ostoskeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyvä vuorovaikutus on järjestetty yhdessä Pohjois-Vuosaaren alueen suunnittelun kanssa.

Vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 18.12.2002). Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.1.2003. Kaavan valmistelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2003 alkaen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.3.2006) lähetettiin osallisille maaliskuussa 2006. Sitä sekä palvelutilojen sijoittumisvaihtoehtoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 5.4.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 26.2.2009) mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 4.3.–24.3.2009. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin 9.3.2009 lähiöasemalla.

Kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluvirasto on järjestänyt yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa kaksi sidosryhmätapaamista Vuosaaren lähiöasemalla (23.10.2008 ja 6.4.2009). Tilaisuuksiin on osallistunut alueen asunto-osakeyhtiöiden, Vuosaaren asukasjärjestöjen, Vuosaaren Liikekeskus Oy:n ja sosiaaliviraston edustajia.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin sosiaaliviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, liikennelaitos-liikennelaitoksen (HKL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Ennen kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunto kaupunginmuseolta ja sosiaalivirastolta.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat nykyisen ostoskeskusrakennuksen suojelutarpeeseen, mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen, palvelutilojen riittävyyteen tulevaisuudessa, tarkemman liikennesuunnitelman tarpeeseen sekä kaavateknisiin yksityiskohtiin.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen saatiin 63 mielipidettä, joista 41 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja suunnitteluperiaatteita, 18 kaavaluonnosta ja 4 muutettua kaavaehdotusta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat alueen kehittämiseen ja palveluihin, nykyisen ostoskeskuksen asemaan hankkeessa, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, 60-luvun alueen arvoihin ja täydentämisperiaatteisiin, päiväkodin muotoon ja sijaintiin, kierrätyspisteen sijaintiin, nuorisotalon puutteeseen ja syrjäytyneille suunnitellun katoksen sijaintiin.

Muutetusta kaavaehdotuksesta saadut mielipiteet kohdistuivat asukaspuiston toiminnan luonteeseen, kuorma-autojen pysäköintipaikkaan, senioritalon korkeuteen ja sijaintiin, pysäköintipaikkojen määrään sekä päiväkodin, kierrätyspisteen ja syrjäytyneiden katoksen sijaintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että liikenne- ja pysäköintiratkaisuja sekä katoksen ja kierrätyspisteen paikkaa on tarkistettu.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kaavaluonnosta koskevista mielipiteistä ja niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävillä olo, lausunnot ja muistutus

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2.2010-22.3.2010. Ehdotuksesta antoivat lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa liikerakentamisen osalta kyseessä olevan myymäläkeskittymän, jonka vaikutukset eivät ole verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksiin. Kaavamääräystä kaupan suuryksiköstä ei tarvita.

Kaavamääräyksissä tulisi suojelusyistä näkyä erikseen kummankin tontin päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosala. Tilojen sijasta määräysten tulisi koskea kerrosalaa. Pienemmistä myymälöistä kaavaehdotuksessa käytettyjä termejä tulisi selkeyttää ympäristöministeriön oppaan mukaisiksi. Kaavassa tulisi huomioida Helsingin kaupungin hulevesistrategian mukaiset toimintaperiaatteet kaavamääräyksin ja selostukseen liitettävin selvityksin.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että kaavassa on otettu hyvin huomioon arvokkaan ostoskeskusrakennuksen suojelutavoitteet. Täydennysrakentaminen on sovitettu hyvin alueen väljään ympäristöön.

Kiinteistölautakunta näkee ehdotuksen suojelumerkinnän aiheuttavan uhan nykyiselle ostoskeskukselle ja sen lähiympäristölle. Suojelupyrkimys on vaikeuttanut neuvotteluja Vuosaaren Liikekeskus Oy:n ja tontinvaraaja YIT Rakennus Oy:n välillä, eikä yhteisymmärrystä yhdessä tapahtuvasta korttelin kehittämisestä ole syntynyt. Suojelu saattaa myös estää keskinäisessä kiinteistöyhtiössä vaikeiden peruskorjauspäätösten ja -investointien syntymistä ja johtaa rakennuksen rappeutumiseen ja lähiympäristön viihtyvyyden heikkenemiseen. Tällöin suojelumääräys saattaa johtaa tavoitteiden vastaiseen lopputulokseen.

Yleisten töiden lautakunta toteaa linja-auton päätepysäkin ja kääntöpaikan olevan liian pieniä ja liittymäalueen liikennejärjestelyiltään sekava. LPA -alueen istutettavien alueiden tulisi olla katualuetta ilman istutuksia. Mustalahden aukio tulisi merkitä korttelialueeseen kuuluvaksi. Keskeiset kevyen liikenteen reitit tulisi osoittaa yhden toimijan vastuulle eikä reittejä tulisi merkitä tonteille rasitteina. Rakennusalat tulisi merkitä niin, että rakennukset ja niiden ja pihojen huolto ja pelastusreitit mahtuvat tonteille. AKS-korttelialueelle tulisi merkitä kaavaan huoltoajoyhteys ja pelastusreitti. Pelastusreittejä ei tule järjestää puiston kautta. Kaavasta puuttuu merkintä vesi- ja energiahuoltojen johdoille varatusta alueen osasta.

Pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiä on muutettu muun muassa liikerakentamisen ja hulevesien käsittelyn osalta. Alueen liikennejärjestelyjä on muutettu ja selkeytetty.

Nykyisen ostoskeskuksen tontti on muistutuksen johdosta poistettu kaava-alueesta, minkä johdosta kysymys suojelusta on poistunut tästä kaavaehdotuksesta. Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Pinta-alarajoitukset on muutettu koskemaan kerrosaloja. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Linja-auton päätepysäkki kääntöpaikkoineen on siirretty Mustalahdentien päähän ja sen kokoa on tarkistettu. Lausunnon johdosta aukio ja yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu katu on muutettu korttelialueeksi, jolla sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varattu, korkeatasoiseksi julkiseksi ulkotilaksi rakennettava alue. Kun vanhan ostoskeskuksen tontti on poistettu kaava-alueesta, ei alueen läpi meneviä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä voida enää toteuttaa rasitteitta. AKS-korttelialuetta on muutettu niin, että sen sisällä on mahdollista järjestää pelastusreitit ja huoltoyhteys. Niiden paikkoja ei kuitenkaan ole tarvetta merkitä kaavaan. Kaavaehdotuksen teknisen huollon verkostoja koskevia merkintöjä on täydennetty.

Muistutus

Vuosaaren Liikekeskus Oy jätti 21.1.2010 päivätyn kaavaehdotuksen johdosta muistutuksen, jossa se katsoo alkuperäisen ostoskeskuksen suojelumääräyksen olevan kohtuuton. Suojelumääräyksen ei katsottu edistävän kaavan tavoitteita. Kaavaehdotus ei mahdollista turvallisia huoltoyhteyksiä eikä katettua huoltoaluetta. Liikekeskuksella ei ole syytä eikä tarvetta kaavaehdotuksessa esitettyihin pysäköinnin järjestelyihin, jotka tapahtuvat sen tontilla. Yhtiö esittää lisäalueen hankkimista kaupungilta huollon järjestelyjä varten.

Kaavassa esitetylle uudelle liikerakennukselle ei yhtiön mukaan ole alueella tarvetta esitetyn suuruisena, koska uutta kaupallista kysyntää ei ole syntynyt ns. Mustavuoren ja Niinisaarentien alueen täydennysrakentamisen peruuntumisen vuoksi. Liikekeskuksessa on nytkin tyhjää liiketilaa.

Vuosaaren Liikekeskus Oy vaatii kaavamuutoksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ja toivoo liikekeskuksen ja kaupungin selvittävän yhteistyössä alueen käyttömahdollisuuksia.

Vastine

Muistutuksen johdosta Vuosaaren Liikekeskus Oy:n tontti on poistettu muutetusta kaavaehdotuksesta. Huoltoalue on järjestetty ajorasitteena viereiselle tontille.

Muutetun ehdotuksen nähtävillä olo, mielipiteet ja kannanotot

Lausuntojen johdosta muutettu ehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 27.2.2012–19.3.2012. Ehdotuksesta saatiin kuusi kannanottoa ja neljä kirjallista mielipidettä. Tämän lisäksi kirjattiin suullisia mielipiteitä.

Mielipiteet

Mielipiteissä katsotaan kaavan muutosehdotuksen olevan sisällöltään oikeansuuntainen ja alueen kehittämistä pidetään kannatettavana. Mielipiteissä otetaan kantaa muun muassa toimintojen sijoittamiseen ja pysäköinnin järjestämiseen kaava-alueella.

Kannanotot

Pelastuslaitoksella ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Kiinteistöviraston tilakeskuksella, nuorisoasiankeskuksella, liikennelaitoksella, opetusvirastolla ja sosiaalivirastolla ei ole ollut lausuttavaa muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. ALY -korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään kuitenkin aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäinen Lauri Silvennoisen suunnittelema ostoskeskusrakennus on suunnittelun lähtökohtana.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön lisärakentamisen olevan kannatettavaa, mutta esittää pohdittavaksi Mustalahdentien itäpään toteuttamista kokonaisuudessaan LPA -alueena, jonka eteläosaan tulisi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Näin alueesta saattaisi muodostua visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi, kun sen toteuttaisi ja sitä ylläpitäisi yksi toimija. Esitettyä vaihtoehtoa tutkittaessa on selvitettävä kunnallistekniikan toteuttajien kanta ratkaisuun.

Rakennusvirasto pitää aukion ja siihen liittyvien polkujen liittämistä tontteihin hyvänä ja perusteltuna. Linja-auton kääntöpaikkaa ja pysäkkiä pidetään ahtaana ja toivotaan mitoituksen ja pysäköintipaikkamäärän tarkistamista. Kaavaehdotus ottaa hyvin huomioon keskuspuiston arvon ja jatkuvuuden. Syrjäytyneitä varten

kaavaan merkittyä ohjeellista katosta pidetään ongelmallisena ja kehotetaan harkitsemaan merkintää.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) muistuttaa, että linjalle 90 pitää varata vaihtoehtoinen ja riittävä suuri päätepysäkin paikka puistoksi kaavoitettavan pysäkin tilalle. Linjalla liikennöidään telikalustolla. Pysäkit tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL edellyttää lisäksi suoria, esteettömiä ja turvallisia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Joukkoliikennettä koskevat suunnitteluratkaisut tulee laatia tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastine

Tonttiosaston esittämästä yhtenäisestä LPA -alueesta on luovuttu valmistelutyössä Vuosaaren keskuspuiston laidan täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Katualue on tarkoituksenmukaista ulottaa idässä senioritalon tonttiin asti, jotta sen pohjoispuolelle voitaisiin jatkossa kaavoittaa kaksi peräkkäistä asuintalotonttia. LPA -alueen kautta ei ole mahdollista järjestää ajoyhteyttä toisen tontin läpi rasitteena. Myös rakennusviraston aiempi lausunto tukee valittua ratkaisua kuin myös yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan liittämistä tontteihin. Linja-autopysäkki on kaavaehdotuksessa mitoitettu telikalustoa varten. Liikennesuunnitelmaa pysäkkeineen on kannanoton jälkeen laadittu yhteistyössä HSL:n kanssa.

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaupungin hallintokunnilla ja liikelaitoksilla ei ollut huomauttamista muutettuun kaavaehdotukseen lukuun ottamatta kiinteistöviraston tonttiosaston toivomusta yhtenäisestä autopaikkojen korttelialueesta Mustalahdentien päässä ja rakennusviraston ja Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän toivomuksia linja-autoreitin ja pysäköintipaikkojen mitoituksen riittävyyden tarkistamisesta. Saatujen mielipiteiden vuoksi Isonvillasaarentien kääntöpaikkaa on muutetussa kaavaehdotuksessa suurennettu kuorma-autojen nykyisten pysäköintipaikkojen osittaiseksi säilyttämiseksi.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

Kaavakartta:

- Tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.
- Autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.

- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).
- Vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.
- Rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- Määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.
- Merkintä rakennusalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- On lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laitetilojen rakennusalasta (tek).
- On lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).
- Aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinnät on poistettu.
- Koko kaava-aluetta koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämisestä maaperään tontilla.
- Autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

  AKS-korttelialuetta koskien
- On lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".
- On lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

  Entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien
- On lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva
4	Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
5	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Ilmakuva

Otteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2012 § 861

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

13.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 240

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Ksv 0592_1, Mustalahdentie 2, karttaruutu L5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54052 tontin 3, korttelin 54057 tontin 4 sekä katu-, puisto-, ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 54146 ja 54147) nro 11953 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavakartta:

- tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.

- autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.

- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.

- liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

- vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.

- rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.

- merkintä rakennusalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- on lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laitetilojen rakennusalasta (tek).

- on lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).

- aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinnät on poistettu.

- koko kaava-aluetta koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämisestä maaperään tontilla.

- autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevisista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

  AKS-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".

– on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien

– on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Varkemaa, arkkitehti, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Marko Härkönen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: +358931037087
inga.valjakka(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 17.4.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kiinteistöviraston tonttiosastolta lausuntoa Pohjois-Vuosaaren vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön asemakaavamuutosehdotuksesta nro 11953. Lopullinen asemakaava-muutosehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää.

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavamuutosehdotuksessa nro 11953 esitetty Pohjois-Vuosaaren vanhan ostokeskuksen lähiympäristön lisärakentaminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Vanhan ostoskeskuksen omistajan kanssa ei ole päästy jo vuosia jatkuneissa neuvotteluissa yhteisymmärrykseen vanhan ostokeskuksen ja sen lähiympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joten se on jätetty luonnoksen ulkopuolelle.

Tonttiosasto esittää vielä pohdittavaksi, olisiko tarkoituksenmukaista muodostaa yhteinen LPA-alue esitettyjen uudisrakennusten ja vanhan ostoskeskuksen tontin eteen, mikä vuokrattaisiin ALY-tontille nro 54052/3 autopaikka-alueeksi toteutettavaksi, käytettäväksi ja ylläpidettäväksi. Kaavaan ja tämän kanssa tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettaisiin kuitenkin määräys kaupungin tai tämän määräämän oikeudesta käyttää aluetta bussiliikenteen päätepysäkkinä ja LPA-alueen eteläreunaan osoitettaisiin yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tonttialueen osa. Tontin nro 54052/3 vuokralainen olisi velvollinen luovuttamaan AKS-tontille autopaikat käyttöön niiden toteutus- ja ylläpitokustannuksia vastaan. Tontti nro 54052/3 saisi käyttää koko alueelle toteuttamiaan autopaikkoja AKS-tontin valmistumiseen saakka.

Edellä mainitulla tavalla saattaisi muodostua uudisrakennusten eteen visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi alue verrattuna siihen, että se toteutetaan kahden eri hankkeen ja rakennusviraston toimesta mahdollisesti useammassa vaiheessa. Lisäksi alueen keskittäminen yhdelle todennäköisesti tehostaa alueen ylläpitoa varsinkin talvisin. Mikäli tällaista yhtenäistä LPA-aluetta päätetään tutkia, tulisi selvittää suotuvatko kunnallistekniikan toteuttajat toteuttamaan po. uudisrakennustonteille tarvittavan kunnallistekniikan yhtenäisen LPA-alueen läpi, jos niiden pysyvyys taataan maanvuokrasopimuksen ehdolla tai erillisellä rasitesopimuksella.

Tonttiosasto ei ole keskustelut yhtenäisestä LPA-alueesta tontin varauksensaajan kanssa.

Lisätiedot

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

Yksikön päällikkö 14.3.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.2.2012

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa korttelia 54052 ja tonttia 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueita

koskevasta muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta kehitetään Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksena. Alueelle haluttaisiin rakentaa myös seniori- ja palveluasuntoja. Kaavaehdotusta on muutettu ja nykyisen ostoskeskuksen tontti on rajattu kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus luokiteltiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Sen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä, rakennus on hyvin säilynyt ja sen ympäristöarvo on erittäin merkittävä. Ostoskeskus on arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelema. Modernistinen liikerakennus valmistui vuonna 1965. Rakennus liittyy olennaisesti Lauri Silvennoisen suunnittelemaan asuinkerrostaloalueeseen.

Aiemmassa kaavavaiheessa ostoskeskus kuului mukaan kaava-alueeseen ja sille esitettiin suojelutavoitteen mukaisesti sr-2 suojelumääräystä. Ostoskeskuksen omistava Vuosaaren Liikekeskus Oy kuitenkin vastusti suojelua, minkä seurauksena nyt esillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ostoskeskuksen tontti on rajattu pois.

Vanhan ostoskeskuksen viereen, sen itäpuolelle, esitetään ALY-korttelia, asuin-, liike- ja julkisten palveluiden kortteli. Kortteliin voi rakentaa kahden kerroksen korkuisen rakennuksen, mutta osa pohjoissivua tulee olla yksikerroksinen. Vanhan ostoskeskuksen arkkitehtuurin mukaisesti myös uudisrakennusta kiertää katos. Määräyksissä todetaan, että räystäslinjan tulee noudattaa vanhan ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuurin tulee sopeutua alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Myös ilmanvaihtokonehuoneista määrätään, ettei niitä saa sijoittaa toisen kerroksen yläpuolelle.

ALY—korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäisen Lauri Silvennoisen ostoskeskusrakennuksen on suunnittelun lähtökohtana. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin erittäin valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

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

§ 244
Nuorisotoimenjohtajan virkaan ottaminen

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti ottaa valtiotieteen maisteri Tommi Laition nuorisotoimenjohtajan 1.10.2012 avoimeksi tulevaan virkaan 7 273 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Liitteet

1 Sanomalehti-ilmoitus 4.4.2012, nuorisotoimenjohtajan viran täyttäminen
2 Nuorisotoimenjohtajan virkaan hakeneet, lyhyt yhteenveto
3 nuorisoltk:n esityslistateksti 14.6

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Virkaan otettu	
Muut hakijat	Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättänee ottaa valtiotieteen maisteri Tommi Laition nuorisotoimenjohtajan 1.10.2012 avoimeksi tulevaan virkaan 7 273 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Koska Laitio ei ole kaupungin palveluksessa eikä hänen terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen siihen asti, kun virkaan ottaminen on vahvistettu hänen terveydentilastaan saadun selvityksen perusteella. Selvitys on

esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Esittelijä

Nuorisotoimen johtosäännön 14 §:n mukaan viraston päällikön valitsee kaupunginvaltuusto lautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Nuorisotoimenjohtajan virka on ollut julkisesti haettavana 4.-20.4.2012. Hakuilmoitus julkaistiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro-lehdessä 4.4. Lehti-ilmoitusten lisäksi hakuilmoitus oli esillä kaupungin eRekry-palvelussa sekä MOL.fi ja Oikotie.fi -palveluissa.

Hakuilmoituksen mukaan nuorisotoimenjohtaja johtaa ja kehittää nuorisoasiainkeskuksen toimintaa sekä huolehtii kaupungin strategisten linjausten toteutumisesta.

Nuorisotoimen johtosäännön 13 §:n mukaan viraston päällikön pätevyysvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto, minkä lisäksi hänellä tulee olla tuntemusta nuorisotyöstä sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävissä.

Kaupungin kielitaitosäännön perusteella viraston ja laitoksen päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Muodollisten kelpoisuusvaatimusten lisäksi ilmoitettiin arvostettavan hyviä yhteistyö- ja vuorovaikutustaitoja, luovaa työotetta ja hyvää englannin kielen taitoa.

Virkaa haki hakuajan kuluessa 33 henkilöä. Kaksi hakijaa on peruuttanut hakemuksensa.

Ennen nuorisolautakunnan käsittelyä järjestetyissä haastatteluissa hakijoita haastattelivat lautakunnan puheenjohtaja Emma Kari, lautakunnan jäsenet Petra Toivonen ja Tuomas Tiihonen, nuorisotoimenjohtaja Lauri Siurala, kehittämispäällikkö Pekka Sihvonen, henkilöstöjohtaja Hannu Tulensalo sekä kaupunginsihteeri Leena Mickwitz.

Henkilökohtaiseen haastatteluun kutsuttiin 10 henkilöä. Psykologiseen henkilöarviointiin osoitettiin neljä hakijaa.

Nuorisolautakunnan listatekstissä todetaan, että virkaa täytettäessä tulee ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädetyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Hakijoiden vertailukriteereiden osalta todetaan, että ne ovat nuorisotoimen johtosäännön mukaiset kelpoisuusvaatimukset sekä muut hakuilmoituksessa mainitut viran menestyksekkään

hoitamisen kyvyt. Kelpoisuusvaatimuksina ovat (1) ylempi korkeakoulututkinto, (2) kokemus hallinto- ja johtamistehtävistä sekä (3) tuntemus nuorisotyöstä. Muita työn menestyksekkään hoitamisen kykyjä ovat (4) yhteistyö- ja vuorovaikutustaidot, (5) luova työote ja (6) hyvä englannin kielen taito. Luovalla työotteella tarkoitetaan kykyä tarkastella yhteiskunnallisia muutoksia laaja-alaisesti ja soveltaa niitä osaksi toimialan kehittämistä. Hyvää englannin kielen taitoa pidettiin tärkeänä, koska nuorisoasiainkeskuksella on varsin laajaa kansainvälistä yhteistyötä.

Nuorisolautakunnan esittelijä esitti, että nuorisolautakunta asettaisi lausunnossaan Tommi Laition ensimmäiselle sijalle nuorisotoimenjohtajan virkaan. Nuorisolautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 31.5.2012 ja 14.6.2012. Lautakunta äänesti asiasta päätöshistoriasta ilmenevin tavoin, ja katsoi, että nuorisotoimenjohtajan virkaan tulisi valita valtiotieteen maisteri Tapani Tulkki.

Nuorisolautakunnalle mennyt esityslistateksti on kokonaisuudessaan liitteenä.

Khs toteaa, että nuorisotoimenjohtajan viran hoidossa on keskeistä, että johtaja pystyy määrätietoisesti kehittämään nuorisoasiainkeskuksen toimintaa ja reagoimaan koko ajan muutoksessa olevaan nuorisokulttuuriin sen erilaisine osa-alueineen. Nuorisotoimenjohtajalla on oltava kykyä ymmärtää moninaistuvan yhteiskunnan kehityslinjoja ja vastata siitä, että nuorisotoimen toiminnassa ja palvelutarjonnassa otetaan huomioon esimerkiksi maahanmuuttajanuoret. Nuorisolle tulee tarjota palveluja sähköisessä verkossa, myös sosiaalisessa mediassa. Samalla nuorisotoimenjohtajan tehtävänä on johtaa nuorisotointa niin, että nuorisotoimi tukee nuorten kasvamista aktiivisiksi kansalaisiksi, heidän osallisuuttaan ja omaehtoista toimintaansa. Nuorisotoimen on oltava kaupungin johtava asiantuntija nuoriin liittyvissä kysymyksissä.

Khs toteaa edelleen, että nuorisolautakunnan annettua asiasta lausuntonsa sivistys- ja henkilöstötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja (Sj) kutsui haastatteluun Tommi Laition, ********** ja Tapani Tulkin. Haastatteluissa oli läsnä myös kaupunginsihteeri Leena Mickwitz.

********** ilmoitti tuossa vaiheessa peruuttavansa hakemuksensa, joten seuraavassa on kuvattu haastattelussa olleiden Tapani Tulkin ja Tommi Laition koulutus ja työhistoria. Khs toteaa, että nuorisolautakunnan listatekstissä on vastaava kuvaus myös kahden muun henkilökohtaiseen arviointiin osoitetun hakijan osalta.

Tapani Tulkki on koulutukseltaan valtiotieteiden maisteri (2008). Hän on toiminut Pääkaupunkiseudun Partiolaiset ry:n toiminnanjohtajana

9.2.2004 alkaen. Sitä ennen hän on toiminut muun muassa Pohjola-Nordenin Nuorisoliitto ry:n pääsihteerinä 2001 – 2004.

Tulkki täyttää viran koulutusvaatimuksen. Hänen kokemuksensa hallinto- ja johtamistehtävistä muodostuu ensisijassa nuorisojärjestön (Pääkaupunkiseudun Partiolaiset) johtamisesta. Kyse on kuitenkin melko pienestä työyhteisöstä. Nuorisojärjestötyön kautta hänellä on riittävästi tuntemusta nuorisotyöstä, joskin vain järjestötoiminnan kautta.

Tommi Laitio on koulutukseltaan valtiotieteiden maisteri (2005). Hän on toiminut Demoksen tutkijana ja projektijohtajana toukokuusta 2009 alkaen. Lisäksi hän on toiminut yrittäjänä Argumentti Comissa 2008 – 2011 ja European Cultural Foundationissa Amsterdamissa Project Leader ja Programme Officer –nimikkeillä 2005 – 2008. Laitio on toiminut myös muun muassa Suomen ylioppilaskuntien liiton puheenjohtajana 2003 ja Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana 2001 – 2002.

Laitio täyttää viran koulutusvaatimuksen. Hänen kokemuksensa hallinto- ja johtamistehtävistä on peräisin järjestötyöstä, kansainvälisten projektien johtamisesta, yritystoiminnasta ja tiimien vetämisestä. Vaikka kokemus on monipuolista, se on koskenut vain melko pieniä työyhteisöjä. Nuorisotyön tuntemus tulee järjestötyöstä, kansainvälisen instituution projekteista ja konsulttitehtävistä, kuten viimeksi nuorisoasiainkeskuksen osallisuushankkeiden konsultoinnista.

Sj toteaa, että haastattelussa Tommi Laitio pystyi rakentavasti, osaavasti ja selkeästi erittelemään nuorisotoimen nykytilaa ja sen tulevaisuuden haasteita. Hän myös eritteli erilaisia yhteiskunnallisia ilmiöitä laaja-alaisesti ja johdonmukaisesti, tavalla, joka muodostaa hyvän pohjan nuorisotoimenjohtajan työlle. Hänen työkokemuksensa on monipuolinen, ja sisältää myös kokemusta yrityselämästä, mukaan lukien oman yrityksen johtamiskokemusta.

Kaupunginhallitus viittaa viran kelpoisuusehtoihin, perustuslain 125 §:n mukaisiin yleisiin nimitysperusteisiin ja haastatteluissa ilmenneisiin seikkoihin. Kaupunginhallituksen arvion mukaan Laition työkokemus on Tulkin työkokemusta monipuolisempi ja laaja-alaisempi, ja Laition työkokemus antaa hänelle hyvät edellytykset nuorisotoimen edelleen kehittämiseen ja johtamiseen. Haastatteluissa korostuivat hänen kykynsä innovatiivisuuteen ja kehittämistyöhön, sekä henkilöstön motivoimiseen. Myös psykologiset henkilöarvioinnit tukevat Laition valintaa. Kaupunginhallitus katsoo, hakijoiden työkokemuksen, koulutuksen sekä haastatteluista ja psykologisista henkilöarvioinneista ilmenevien seikkojen perusteella, että valtiotieteen maisteri Tommi Laitio on nuorisotoimenjohtajan virkaan parhaiten soveltuva.

Koska esitettävä henkilö ei ole kaupungin palveluksessa, on hänen mahdollinen valintansa ehdollinen, kunnes hän esittää asianmukaisen selvityksen terveydentilastaan. Mikäli valittavaksi ehdotetaan muuta henkilöä, tulisi päätösesitystä muuttaa vastaavasti myös tältä osin.

Kaikki hakuasiakirjat ja muut hakuprosessiin liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston kokouksissa ja tätä ennen valmistelijalla.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Liitteet

1 Sanomalehti-ilmoitus 4.4.2012, nuorisotoimenjohtajan viran täyttäminen
2 Nuorisotoimenjohtajan virkaan hakeneet, lyhyt yhteenveto
3 nuorisoltk:n esityslistateksti 14.6

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Virkaan otettu	
Muut hakijat	Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2012 § 862

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee ottaa valtiotieteen maisteri Tommi Laition nuorisotoimenjohtajan 1.10.2012 avoimeksi tulevaan virkaan 7 273 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

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

13.08.2012 Pöydälle

Esittelijä
apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot
Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 14.06.2012 § 75

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Päätös

Nuorisolautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

Käsittely

14.06.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Tuomas Tiihonen: Nuorisolautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Nuorisolautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

Jaa-äänet: 4
Riku Ahola, Verna Castrén, Erkki Perälä, Johanna Sandberg

Ei-äänet: 5
Aleksis Mäki, Carita Perry, Tuomas Tiihonen, Petra Toivonen, Malina Valtonen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

31.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Lauri Siurala, nuorisotoimenjohtaja, puhelin: 310 89045
lasse.siurala(a)hel.fi

§ 245
Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat 14 aloitetta

HEL 2012-011880, 2012-011874, 2012-011876, 2012-011877, 2012-011869, 2012-011870, 2012-011871, 2012-011872, 2012-011881, 2012-011882, 2012-011875, 2012-011878, 2012-011879, 2012-011873

Päätös

1. Valtuutettu Mari Holopaisen ym. aloite innovaatiorahaston toiminnan uudistamisesta

2. Valtuutettu Emma Karin ym. aloite kouluille ja päiväkodeille tärkeiden metsien kartoittamisesta

3. Valtuutettu Päivi Lipposen ym. aloite puistonpenkkien lisäämisestä Itä-Helsinkiin

4. Valtuutettu Päivi Lipposen ym. aloite pyörätelineiden määrän lisäämisestä

5. Valtuutettu Tuomo Valokaisen ym. aloite koirapuiston saamisesta Hermannin rantatielle

6. Valtuutettu Tuomo Valokaisen ym. aloite Sörkan vankila-alueen hukkatontista

7. Valtuutettu Antti Vuorelan aloite Kotinummen leikkipuistorakennuksen peruskorjauksen käynnistämisestä

8. Valtuutettu Olli Sademiehen ym. aloite Malmin sairaalan invapysäköintipaikkojen sijainnista

9. Valtuutettu Kimmo Helistön ym. aloite kissapuiston perustamisesta Kallioon

10. Valtuutettu Mari Holopaisen ym. aloite selvityksen tekemisestä maa- ja kelluvista uimaloista ym.

11. Valtuutettu Emma Karin ym. aloite Vaasankadun muuttamisesta kävely- ja pihakaduksi

12. Valtuutettu Elina Moision ym. aloite Liisankadun kehittämisestä kevyen liikenteen tarpeisiin

13. Valtuutettu Tarja Kantolan ym. aloite pienoismallin tekemisestä Helsingin keskeisestä kartta-alueesta

14. Valtuutettu Antti Vuorelan aloite Tikkuritien ja Tapulikaupungintien risteyksen kiertoliittymästä

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteet kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

§ 218
Namnupprop, laglighet och beslutförhet

Namnupprop och förhinder

Ordföranden konstaterade att förhinder för detta sammanträde hade anmälts av de ledamöter som är antecknade som frånvarande på närvarolistan och att de ersättare som framgår av listan hade kallats i deras ställe.

Laglighet och beslutförhet

Ordföranden konstaterade att stadsfullmäktiges sammanträde utlysts i den ordning kommunallagen och stadsfullmäktiges arbetsordning förutsätter. På grundval av det ovanstående konstaterade ordföranden att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Bilagor

1 Läsnäololista

§ 219
Val av protokolljusterare

Beslut

På förslag av ordföranden valdes ledamöterna Essi Kuikka och Harry Bogomoloff till protokolljusterare med ledamöterna Astrid Thors och Tuomas Rantanen som ersättare.

§ 220
Val av ersättare i stadsstyrelsen

HEL 2012-004136 T 00 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Juho Romakkaniemi befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsen
2. välja Harry Bogomoloff till ny personlig ersättare för Tatu Rauhamäki i stadsstyrelsen för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutade justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö Khn varajäsenyydestä

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

1. bevilja Juho Romakkaniemi befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsen
2. välja Harry Bogomoloff till ny personlig ersättare för Tatu Rauhamäki i stadsstyrelsen för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutar justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredraganden

Juho Romakkaniemi (Saml.) anhåller 4.6.2012 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i stadsstyrelsen.

Stadsfullmäktige valde 26.10.2011 (ärende 3) Juho Romakkaniemi till personlig ersättare för Tatu Rauhamäki i stadsstyrelsen för den mandattid som utgår med år 2012. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö Khn varajäsenyydestä

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

För kännedom

Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 799

HEL 2012-004136 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen kaupunginhallituksen varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Harry Bogomoloffin Tatu Rauhamäen uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginhallitukseen vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 221
Val av ledamot i byggnadsnämnden

HEL 2011-010126 T 00 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Juho Romakkaniemi befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i byggnadsnämnden
2. välja Pekka Majuri till ny ledamot i byggnadsnämnden för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö raklkn jäsenyydestä

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

1. bevilja Juho Romakkaniemi befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i byggnadsnämnden
2. välja Pekka Majuri till ny ledamot i byggnadsnämnden för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutar samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredraganden

Juho Romakkaniemi (Saml.) anhåller 4.6.2012 om befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i byggnadsnämnden.

Stadsfullmäktige valde 14.1.2009 (ärende 5) Juho Romakkaniemi till ledamot i byggnadsnämnden för mandattiden 2009–2012. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ledamot för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Juho Romakkaniemen eropyyntö raklkn jäsenyydestä

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

För kännedom

Rakennuslautakunta
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 837

HEL 2011-010126 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Juho Romakkaniemelle vapautuksen rakennuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta
2. valita Pekka Majuri uudeksi jäseneksi rakennuslautakuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 222
Val av ersättare i direktionen för stadsmuseet

HEL 2012-008422 T 00 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Niina Puustinen befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i direktionen för stadsmuseet
2. välja Tuula Kuusinen till ny personlig ersättare för Martti Holmström i direktionen för stadsmuseet för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Niina Puustisen eropyyntö

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

1. bevilja Niina Puustinen befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i direktionen för stadsmuseet
2. välja Tuula Kuusinen till ny personlig ersättare för Martti Holmström i direktionen för stadsmuseet för den mandattid som utgår med år 2012.

Stadsfullmäktige beslutar samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredraganden

Niina Puustinen (Sannf.) anhåller 30.3.2012 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i direktionen för stadsmuseet.

Stadsfullmäktige valde 26.8.2009 (ärende 5) Niina Puustinen till personlig ersättare för Martti Holmström i direktionen för stadsmuseet för den mandattid som utgår med år 2012. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stf. förvaltningssekreterare, telefon: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

1 Niina Puustisen eropyyntö

Utdrag

Utdrag
Päätöksessä mainitut

För kännedom

Kaupunginmuseon johtokunta
Taloushallintopalvelu-liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 798

HEL 2012-008422 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee

1. myöntää Niina Puustiselle vapautuksen kaupunginmuseon johtokunnan varajäsenen luottamustoimesta
2. valita Tuula Kuusisen Martti Holmströmin uudeksi henkilökohtaiseksi varajäseneksi kaupunginmuseon johtokuntaan vuoden 2012 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättänee tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, vs. hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36012
anna.villeneuve(a)hel.fi

§ 223
Höjning av maximikostnaderna för projektplanen för utveckling av metrodepån

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna höjning av maximikostnaden i projektplanen för utveckling av metrodepån med 74,19 miljoner euro exklusive mervärdesskatt som maximikostnad för projektet (BI=120,9/2005=100).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Kristiina Matikainen, stadssekreterare, telefon: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Kvston esityslistateksti 7.4.2010
2 Metrovarikon hankesuunnitelma 31.8.2009
3 Päätöshistoria, Kvsto 7.4.2010
4 Esitys kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamiseksi

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna höjning av maximikostnaden i projektplanen för utveckling av metrodepån med 74,19 miljoner euro exklusive mervärdesskatt som maximikostnad för projektet (BI=120,9/2005=100).

Föredraganden

Tidigare beslut

Stadsfullmäktige beslutade 7.4.2010 godkänna projektplanen för utveckling av metrodepån med 57 600 000 euro exklusive mervärdesskatt som maximikostnad för projektet (byggnadskostnadsindex 112,8 och anbudsprisindex 108,6 i prisnivån 8/2009).

Stadsstyrelsen beslutade 12.4.2010 i anslutning till verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut 7.4.2010 uppmana affärsverket trafikverket att utreda möjligheterna att vid den fortsatta planeringen av projektet för utveckling av metrodepån minska kostnaderna för projektet. Stadsstyrelsen uppmanade dessutom affärsverket trafikverket att

effektivisera sin projektplaneringsprocess för att kostnadskalkylerna för investeringsprojekten i ekonomiplanefasen bättre skulle hålla streck.

Förslagstexten i ärendet på stadsfullmäktiges föredragningslista 7.4.2010, projektplanen 31.8.2009 och beslutshistorien 7.4.2010 finns som bilagor 1−3.

Med projektet förbereder staden sig på att öka antalet metrotåg och lokaler för underhåll och reparation, vilket utbyggnaden av metronätet förutsätter. Att metronätet byggs ut till Esbo och österut kräver att staden bereder sig att öka antalet metrotåg med maximalt 25 enheter bestående av fyra vagnar. Det är meningen att verksamheten med underhåll och reparation av tågenheterna och nästan all materielförvaring ska skötas på den befintliga metrodepån, som i huvudsak färdigställdes år 1980. Det är behövligt att förstora lokalerna i reparations- och förvaringshallen och att ändra dem så att de tillgodoser den nya materielens behov.

Enligt den godkända projektplanen genomförs projektet etappvis åren 2010–2014. Av de sex etapperna har de två första färdigställts i enlighet med projektplanen. Byggetapperna 3 och 4 börjar som bäst.

Justering av projektplanen

Direktionen för affärsverket trafikverket har 28.6.2012 föreslagit att maximikostnaden för projektplanen för utveckling av metrodepån ska höjas utgående från att maximikostnaden exklusive mervärdesskatt uppgår till 74,19 miljoner euro (BI=120,9/2005=100). Maximikostnaden i den projektplan som stadsfullmäktige år 2010 godkände är 61,68 miljoner euro (BI=120,9) i den nuvarande prisnivån.

Enligt affärsverket trafikverkets förslag beror ökningen i kostnaderna på att kostnaderna för tågkontrollen och automatiseringen i utbyggnadsdelen inte hade beaktats i projektplanen för utbyggnad av metrodepån. Projektplanen för ny tågkontrollteknik för metron godkändes av stadsfullmäktige 17.5.2006 och 18.6.2008 och omfattade ombyggnad och automatisering av tågkontrollsystemet i det dåvarande depåområdet.

Totalkostnaderna för projektet har i den aktuella planen minskats med 5,93 miljoner euro med utgångspunkt i att följande inte genomförs: tredje avsnittet i projektets fjärde fas, som var tänkt för att utbygga metron österut, och största delen av den sjätte byggfasen med utbyggnad av centralbyggnaden och ombyggnad av personalrestaurangen. För ombyggnad av personalrestaurangen reserveras dock 0,3 miljoner euro.

Projektplanen ska justeras i fråga om de merkostnader som gäller den automatiska tågkontrollen i metrodepåns utbyggnadsdel. Med beaktande av att den tidigare projektplanen krympte blir höjningsbehovet jämfört med den ursprungliga projektplanen 12,51 miljoner euro (20,3 %). Indexjusteringen till den nuvarande kostnadsnivån ökar projektkostnaderna med 4,08 miljoner euro. De förslagna kostnaderna påverkar inte projektets tidtabell.

Den justerade projektplanen anges mer i detalj i affärsverket trafikverkets förslag som finns som bilaga 4.

Det aktuella tillägget om tågkontrollen och automatiseringen i metrodepåns utbyggnadsdel hör ihop med projektet för ombyggnad och automatisering av tågkontrolltekniken för Helsingfors metro och västmetron. Staden och Siemens Transportation System/Siemens Osakeyhtiö, som genomför projektet, har 27.5.2012 förhandlat om ett s.k. fortskridningsavtal om att projektet ska gå framåt i en tidtabell som bestäms av den tidpunkt då byggarbetena för västmetron blir färdiga (hösten 2015). I syfte att säkra att projektet framskrider i den avtalade tidtabellen ska det slutgiltiga fortskridningsavtalet ingås senast i slutet av september.

Direktionen för affärsverket trafikverket har 28.6.2012 beslutat bemyndiga affärsverket trafikverket att underhandla och komma överens om extra beställning i frågan om direktupphandling av ny tågkontrollteknik och automatisering av metron i metrodepåns utbyggnadsdel med Siemens SAS/Siemens Osakeyhtiö. Direktionen har samtidigt bemyndigat verkställande direktören för affärsverket trafikverket inom ramen för sina befogenheter att redan innan ett avtal om upphandling ingås sköta sådana arbeten som hänför sig till beredningen av upphandlingen och till att den förverkligas i syfte att säkerställa att automatiseringen sker i den överenskomna tidtabellen. Förutsättningen för att upphandlingsavtalet och fortskridningsavtalet ska undertecknas är att stadsfullmäktige har fattat beslut om justering av projektplanen för utbyggnad av metrodepån.

Utlåtanden

Ekonomi- och planeringscentralen fäster i sitt utlåtande 3.8.2012 uppmärksamhet vid höjningen av projektets kostnadsnivå och det sätt på vilket projektet beretts. Ekonomi- och planeringscentralen anser det som inkonsekvent att merkostnaderna för det automatiska tågkontrollsystemet inte från all början inkluderades i projektplanen för utbyggnad av metrodepån eftersom det automatiserade tågkontrollsystemet i det befintliga depåområdet ändå ingick i projektplanen för ny tågkontroll och automatisering av Helsingfors metro. Ekonomi- och planeringscentralen anser att affärsverket

trafikverket ska vidta konkreta åtgärder för att på ett väsentligt sätt förbättra projektstyrningen.

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att ändringarna i projektplanen för metrodepån och höjningen av maximikostnaden ska med beaktande av projektets byggfas godkännas.

Ekonomi- och planeringscentralens utlåtande anges i sin helhet i beslutshistorien.

Föredragandens ställningstaganden

Föredraganden konstaterar att justeringarna i projektplanen för utbyggnad av metrodepån, som godkändes av stadsfullmäktige 7.4.2010, är nödvändiga för att kunna bygga västmetron.

Affärsverket trafikverket har i det avseende bristfälligt berett projektplanen för utveckling av metrodepån att de utbyggnader som det nu ska fattas beslut om borde ha beaktats redan då den ursprungliga planen utarbetades. Också föredraganden är av samma åsikt med ekonomi- och planeringscentralen om att det är nödvändigt att omvärdera affärsverket trafikverkets hela planeringssystem för att säkra att kostnadskalkylerna för investeringsprojekt håller streck. Föredraganden har skridit till åtgärder i saken.

Eftersom det med anledning av det som står ovan är motiverat att i så brådskande tidtabell som möjligt godkänna justeringen av projektplanen är det önskvärt att beslut i ärendet fattas vid stadsfullmäktiges sammanträde 29.8.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Kristiina Matikainen, stadssekreterare, telefon: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Kvston esityslistateksti 7.4.2010
2 Metrovarikon hankesuunnitelma 31.8.2009
3 Päätöshistoria, Kvsto 7.4.2010
4 Esitys kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamiseksi

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 838

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamisen siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 3.8.2012

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2010 metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 57,6 milj. euroa (RI = 112,8 ja THI = 108,6 kustannustasossa 8/2009). Nykyisessä hintatasossa hankesuunnitelman enimmäiskustannus on 61,68 milj. euroa (RI=120,9).

Metroverkon laajentuminen Espooseen ja itään edellyttää varautumista enimmillään 25 nelivaunuisen junayksikön lisäykseen. Junayksiköiden huolto- ja korjaustoiminta sekä lähes koko kaluston säilytys on tarkoitus hoitaa nykyisellä pääosin vuonna 1980 valmistuneella metrovarikolla, jonka korjaamo- ja säilytyshallitiloja pitää näin ollen laajentaa ja muuttaa uuden kaluston tarpeita vastaavaksi. Hanke toteutetaan kuudessa vaiheessa joista kaksi ensimmäistä on jo valmistunut hankesuunnitelman mukaisesti. Rakentamisvaiheet 3 ja 4 ovat juuri alkamassa.

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamista siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Alkuperäisessä varikon laajentamisen hankesuunnitelmassa ei ollut huomioitu kustannuksia, joita aiheutuu, kun varikon laajennus varustetaan automatisoidulla kulunvalvontajärjestelmällä. Helsingin metron kulunvalvonnan uusimisen ja metrojärjestelmän

automatisoinnin hankesuunnitelmaan sisältyi vain olemassa olevan varikon alueen kulunvalvontajärjestelmän uusiminen ja automatisointi.

Käydyissä suorahankintaneuvotteluissa HKL ja Siemens ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen kulunvalvontajärjestelmästä ja varikon laajennuksen automatisoinnista Siemensille maksettavasta kauppahinnasta niin, että kauppahinta on enintään 18,135 milj. euroa.

Varikon laajennuksesta jätetään toteuttamatta säilytyshallin neljännen vaiheen kolmas lohko, joka oli varattu Östersundomin metron kalustoa varten, ja pääosin kuudes rakennusvaihe, joka sisälsi keskusrakennuksen laajennuksen. Laajennuksen muutokset pienentävät kustannuksia alkuperäiseen hankesuunnitelmaan verrattuna 5,93 milj. euroa. Henkilöstöruokalan peruskorjaukseen varataan 0,3 milj. euroa.

Hankesuunnitelmaa tulee tarkistaa varikon laajennuksen automaattisen kulunvalvonnan aiheuttamalla lisäkustannuksella. Kun lisäksi huomioidaan alkuperäisen hankesuunnitelman laajuuden supistuminen, aiheutuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan 12,51 milj. euron (20,3 %) korotustarve. Indeksitarkistus nykykustannustasoon lisää hankkeen kustannuksia 4,08 milj. euroa. Esitetyillä muutoksilla ei ole vaikutuksia hankkeen aikatauluun.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelmaa edellisen kerran hyväksyttäessä hankkeen rahoitustarve oli yli kaksinkertaistunut taloussuunnitelmassa merkittyihin summiin nähden. Tästä syystä kaupunginhallitus päätti täytäntöönpanopäätöksessään 12.4.2010 kehottaa liikennelaitos-liikelaitosta selvittämään metrovarikon kehittämishankkeen jatkosuunnittelussa mahdollisuuksia alentaa hankkeen kustannuksia ja tehostamaan hankesuunnitteluprosessiaan investointihankkeiden taloussuunnitelmavaiheen kustannusarvioiden pitävyyden parantamiseksi. Kaupunginhallitus on lisäksi aiemmin metroasemien hankesuunnitelmia koskevissa täytäntöönpanopäätöksissään kehottanut liikennelaitos-liikelaitosta kehittämään koko suunnittelujärjestelmäänsä siten, että investointihankkeiden kustannusarviot pitävät paremmin paikkansa hankkeiden kaikissa vaiheissa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä on ollut epäjohdonmukaista, ettei metrovarikon laajennuksen hankesuunnitelmaan ole sisällytetty automaattisen kulunvalvontajärjestelmän lisäkustannuksia jo alun perin, koska Helsingin metron kulunvalvonnan uusimisen ja metrojärjestelmän automatisoinnin hankesuunnitelmaan sisältyi kuitenkin olemassa olevan varikon alueen automatisoitu

kulunvalvontajärjestelmä. Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä Liikennelaitos-liikelaitoksen tulee ryhtyä konkreettisiin toimenpiteisiin hankeohjauksen olennaiseksi parantamiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että metrovarikon hankesuunnitelman muutokset ja enimmäishinnan korotus tulisi hankkeen rakentamisvaihe huomioon ottaen hyväksyä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 28.06.2012 § 130

HEL 2012-009501 T 02 02 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) päätti esittää kaupunginhallitukselle metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman enimmäiskustannusten korottamista siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

Käsittely

28.06.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä täsmensi esityksensä perusteluosaa niin, että sivun ensimmäisestä kokonaisesta kappaleesta alkaen esityksen perusteluosa muutettiin kuulumaan neljän seuraavan kappaleen osalta seuraavasti:

- - -

Varikon laajennuksesta jätetään toteuttamatta säilytyshallin neljännen vaiheen kolmas lohko, joka oli varattu Östersundomin metron kalustoa varten, ja pääosin kuudes rakennusvaihe, joka sisälsi keskusrakennuksen laajennuksen.

Henkilöstöruokalan peruskorjaukseen varataan 300.000 euroa (alv 0).

Laajennuksen muutokset pienentävät kustannuksia alkuperäiseen hankesuunnitelmaan verrattuna 5,63 milj. euroa.

Hankesuunnitelmaa tulee tarkistaa varikon laajennuksen kulunvalvonnan ja automatisoinnin aiheuttamalla lisäkustannuksella. Kun lisäksi huomioidaan alkuperäisen hankesuunnitelman laajuuden

supistuminen, aiheutuu alkuperäiseen hankesuunnitelmaan 12,51 milj. euron korotustarve.

- - -

Merkittiin, että esittelijä edellä olevan mukaisesti käsittelyosaan tehdyn muutoksen mukaisesti täsmensi päätösehdotuksen lopun kuulumaan seuraavasti:

…arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 74,19 milj. euroa (RI=120,9 / 2005=100).

27.06.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Lahdenranta

Lisätiedot

Rain Mutka, asiamies, puhelin: 310 35108
rain.mutka(a)hel.fi

§ 224
Projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård, daterad 11.10.2011. Projektet får omfatta högst 3 597 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juni 2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård, daterad 11.10.2011. Projektet får omfatta högst 3 597 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juni 2011.

Sammandrag

Projektet omfattar 3 597 m² bruttoyta, varav 943 m² bruttoyta är för ett daghem och 2 655 m² bruttoyta för en skola. Till byggnaden kommer att förläggas en skola med 180 elevplatser (årskurserna 1–6 och en startklass) och ett daghem med platser för sammanlagt 84 barn i 4 grupper.

Byggkostnaderna för projektet uppgår till sammanlagt 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt. Projektet beräknas bli genomfört åren 2013–2014.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredraganden

Behov av grundskola

Enligt utbildningsverkets elevprognos, som baserar sig på Helsingfors faktacentrals befolkningsprognos, kommer antalet barn i

grundskoleåldern att öka i Rönninge, Rönnbacka, Viksbacka och Viksstranden med sammanlagt 344 åren 2011–2019.

Antalet elever som söker sig till sin närskola beräknas åren 2011–2019 uppgå till 816–1 155 i området. Det nödvändiga antalet elevplatser i närskolorna uppgår till 941–1 283 med beaktande av lokalbehovet för elever i specialundervisningen.

Den kalkylmässiga kapaciteten i närskolorna är 1 073 elevplatser.

Utbildningsnämnden har 18.3.2008 vid justeringen av nätet av skolor och läroanstalter för åren 2009–2013 förutsatt att också den föränderliga verksamhetskulturen ska beaktas genom att behovet av eftermiddagsverksamhet i husen utreds, inverkan av den positiva diskriminationen beaktas i kapacitetskalkylerna och skolvägarnas säkerhet tas hand om. Utbildningsnämndens beslut förutsätter att de nuvarande skolornas kapacitet granskas på nytt och att de nya skolornas dimensionering justeras. Viksbacka kvartersgård kommer att fungera som en filialskola för Pihlajiston ala-asteen koulu.

Behov av daghem

Enligt befolkningsprognosen ökar antalet 1–6-åriga finskspråkiga barn i Ladugårdens dagvårdsområde med cirka 250 åren 2011–2016 och börjar igen minska år 2017. Behovet av dagvårdsplatser i området har delvis tagits hand om med hjälp av tillfälliga lokaler och fler tas i bruk även hösten 2012. För närvarande vårdas cirka 100 barn i tre tillfälliga daghem.

Servicenätet i Ladugårdens dagvårdsområde och i närområdena utvärderas i anslutning till att Viksbacka kvartersgård och daghemmet Satakieli blir färdiga, då det troligen också blir möjligt att avstå från vissa tillfälliga lokaler i området.

Planeringen av kvartersgården har utgått från att vissa klasslokaler vid behov först kan utnyttjas som daghem för den snabbt ökande befolkningen under skolåldern och senare tas i skolbruk.

Allmänt om projektet

Byggplatsen ligger i västra Viksbacka. I den gällande detaljplanen tas området upp som kvartersområde för offentliga byggnader för närservice (YL) med byggrätt på 4 200 m² vy och maximivåningstalet 1–3.

Projektet är speciellt krävande på grund av höjdskillnaderna på tomten. Höjdskillnaden mellan den lägsta nivån (södra kanten med park och bollplan) och den högsta nivån (infart till tomten, parkering) är sammanlagt 14 meter. De lägsta tillåtna schaktningsnivåerna har

betecknats på byggnadsytorna i detaljplanen med anledning av avloppsreningsverket i Viksbacka.

Förslaget till detaljplaneändring, daterat 3.3.2011, har utarbetats för tomten för kvartersgården utifrån referensplanerna i projektplanen.

I förslaget till detaljplaneändring för tomten nr 36262/1 föreslås att tomten ska utvidgas i dess nordöstra och södra del. Detta förbättrar möjligheterna att förlägga den nya kvartersgården med gårdsområden till tomten med mycket krävande topografi. Byggrätten ändras inte.

Att anpassa byggnaden efter höjdskillnaderna på tomten gör det möjligt att dimensionera gårdsområdena enligt normerna så att de har god användbarhet. Detta leder dock till att även innelokalerna ska indelas i våningar med en halv vånings nivåskillnader. Att göra lokalerna smidiga och lättillgängliga förutsätter i detta fall att det ska byggas två hissar, en vanlig hiss mellan våningarna och en lyftplattform.

Daghemslokalerna och gårdarna förläggs mestadels till första och andra våningen i tomtens norra del. Skollokalerna byggs i bottenvåningen och i första och andra våningen i husets södra gavel.

I mittdelen av byggnaden ligger en festsal/matsal med scen, huvudingången med entréhall och ett bibliotek. Skolan använder den bollplan som anläggs i samband med att parkplanen genomförs.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt HSB-Byggherres kostnadskalkyl uppgår byggkostnaderna för projektet till 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 3 534 euro/m² bruttoyta i kostnadsnivån juni 2011.

Inverkan på hyran

För socialverket och utbildningsverket är det fråga om ett hyresobjekt som byggs av fastighetskontorets lokalcentral. På basis av projektkostnaderna har fastighetskontorets lokalcentral beräknat hyran för objektet, exklusive mervärdesskatt, enligt följande:

kapitalhyra	ca 18,99 euro/m² lägenhetsyta i månaden
underhållshyra	3,72 euro/m² lägenhetsyta i månaden
sammanlagt	22,71 euro/m² lägenhetsyta i månaden

Objektets kalkylmässiga yta uppgår till 3 058 m² lägenhetsyta (= den yta som hyran baserar sig på). Den beräknade hyrestiden är 20 år. Månadshyran uppgår då till cirka 51 256,47 euro och årshyran till cirka 615 077,64 euro.

Månadshyran för daghemmet uppgår till 18 190,71 euro och årshyran sammanlagt till cirka 218 288,52 euro.

Genomförande av projektet, tidtabell

Enligt byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2016 förverkligas projektet åren 2013–2014 och byggkostnaderna uppgår till 13 miljoner euro.

Enligt planerna inleds byggandet i mars 2013 och huset blir färdigt i juli 2014.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för underhållet av fastigheten, och beställer byggherreuppdragen av HSB-Byggherre.

Ekonomi- och planeringscentralens utlåtande

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att projektet svarar mot behovet av daghems- och skoltjänster i området och att projektet har beaktats i budgeten. Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker att projektplanen godkänns enligt förslaget.

Föredragandens ställningstagande

Föredraganden konstaterar att projektet ska anses som nödvändigt och ändamålsenligt med beaktande av antalet barn i daghems- och skolåldern som beror på befolkningsutvecklingen i området. Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 759

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus 15.6.2012

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Viikinmäen korttelitalon uudisrakennushankkeessa on kyseessä koulu- ja lasten päiväkotirakennus, johon on koulun osalle suunniteltu yhteensä 160 oppilaspaikkaa (luokat 1-6 ja starttiluokka) ja päiväkotiin 84 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 3 597 brm2, josta koulun osuus on 2 655 brm2 ja lasten päiväkodin 943 brm2.

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 339:llä vuosina 2011–2019. Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011–2019 on 816-1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941-1283 oppilaspaikkaa eli peruskouluikäisten määrä lisääntyy alueella yhteensä 342:lla.

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 -2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuin ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä

2011. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkoti Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/brm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa (RI=103,7 ja THI=153,6).

Kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut pääomavuokraksi 19,0 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,7 euroa /htm²/kk eli yhteensä 22,7 euroa /htm²/kk (alv 0%).

Kuukausivuokra 20 vuoden ajalle laskettuna koululle on 51 256 euroa ja vuosivuokra 615 077 euroa. Päiväkodin kuukausivuokra on 18 191 euroa ja vuosivuokra 218 289 euroa.

Vuoden 2012 talousarviossa hankkeen kokonaiskustannusarvioksi on merkitty 13,0 milj. euroa. Vuodelle 2012 hankkeelle on varattu 2,51 milj. euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on hankkeelle merkitty 10 milj. euroa.

Hankesuunnitelman mukaan rakentaminen on myöhentynyt vuoden 2012 talousarvion laadinnan jälkeen siten, että se alkaisi maalis-kuussa 2013 ja valmistuisi heinäkuussa 2014. Kiinteistölautakunnan 19.4.2012 hyväksymässä talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa hankkeen kustannuksiksi on merkitty hankesuunnitelman mukaisesti 12,71 milj. euroa. Investointiohjelman mukaan hankkeen toteutukseen on ennen vuotta 2012 käytetty 0,19 milj. euroa. Vuoden 2012 rahoitustarpeeksi on arvioitu 0,43 milj. euroa. Vuoden 2013 talousarvioon on ehdotettu 4,36 milj. euroa. Vuodelle 2014 on suunniteltu tarvittavan 7,73 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä hankesuunnitelma tulisi hyväksyä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 590

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 S4, Harjannetie 3

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

- päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta ja opetuslautakunta antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

§ 225
Projektplan för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus, daterad 2.5.2011, enligt vilken projektet omfattar högst 7 267 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 12 520 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2010.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus, daterad 2.5.2011, enligt vilken projektet omfattar högst 7 267 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 12 520 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2010.

Föredraganden

Projektet behövligt och brådskande

Utgångspunkt för projektet har varit behoven av en teknisk ombyggnad och inomhusluftens kvalitet. Undervisnings- och arbetslokalerna har huvudsakligen ursprunglig frånluftsventilation och lokalerna känns dragiga. Dessutom har husets el-, vattenlednings-, avlopps- och dräneringssystem visat sig vara i dåligt skick. Detsamma gäller för en del av nedre bjälklagets markplatta, takstolarna, yttertaket, fönstren och en del av dörrarna. Husets yttre skal och inre delen av detta har ett omfattande täthetsproblem.

Ytorna på gårdsplanen är slitna, belysningen svag och utrustningen anspråkslös.

Huset är inte tillgängligt för funktionshindrade.

Projektets innehåll

Enligt projektplanen förses hela skolhuset med maskinell till- och frånluftsventilation, och dess vatten- och avloppslednings-, el-, ADB- och dräneringssystem byts ut. Köket förnyas. Fasadens tegelkonstruktioner förtätas och byts ut, och treglasfönster installeras.

Lutningarna och ytkonstruktionerna på gårdsplanen repareras och förnyas. Gårdsplanen får ny belysning och delvis nya lekredskap, och kameraövervakningen ökas. Husets säkerhet och energihushållning förbättras och en hiss installeras i fastigheten.

De separata klassrumslängorna i andra våningen förbinds med en korridor med tanke på brandsäkerheten och tillgängligheten och lokalerna för teknisk slöjd, som är belägna i en separat byggnad, ansluts till huvudbyggnaden med en inomhusförbindelse.

Inom ramen för projektet görs lärarnas, förvaltningens och elevvårdens lokaler mer funktionella, utrustningen i ämnesundervisningslokalerna förbättras och de gemensamma toaletterna ersätts med enskilda toaletter.

Energibesparing

Det är meningen att projektet ska följa lågenergilösningar och energieffektiva lösningar med beaktande av de begränsningar som det befintliga huset ställer. Energihushållningen i byggnaden förbättras genom att yttre skalet förtätas, fönstren byts ut och övre bjälklaget värmeisoleras. VVS-, el- och automationssystemen planeras och installeras som ett lågenergiprojekt.

Kostnader och inverkan på driftsekeonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad av HSB-Byggherre uppgår byggkostnaderna för projektet till 12 520 000 euro exkl. moms, dvs. till 1 723 euro/m² bruttoyta. Kostnaderna är angivna i prisnivån för november 2010.

Hyreseffekt

Den nuvarande hyran för Vesalan yläasteen koulu uppgår till 11,72 euro/m² effektiv yta i månaden, vilket motsvarar ca 63 400 euro i månaden och 761 000 euro om året.

Den framtida hyran beräknas bli 19,00 euro/m² effektiv yta i månaden, vilket motsvarar ca 105 000 euro i månaden och 1,26 miljoner euro om året (kapitalhyra 16,13 euro och underhåll 2,87 euro). Förändringen innebär ett tillägg på ca 41 500 euro i månadshyran med ett avkastningskrav på 3 % och en återbetalningstid på 30 år.

Beräknade kostnader för tillfälliga lokaler

Kostnaderna för tillfälliga lokaler blir ca 1 300 000 euro (exkl. moms). Under byggprojektet tar lokalcentralen ut en lika stor hyra av utbildningsverket som verket nu betalar för de lokaler som ska byggas om, dvs. 63 400 euro i månaden. De kostnader som överskrider hyresnivån uppgår till ca 730 000 euro, och de kommer när projektet slutförts att tas ut som en månatlig tilläggshyra på 7 000 euro i tio års tid.

Genomförande av projektet och tidsschema

Projektet ingår i investeringsprogrammet för husbyggnad åren 2011–2015 och är där förlagt till åren 2013–2014.

Byggarbetena inleds i juni 2013 och slutförs i december 2014.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för fastighetsunderhållet och beställer byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre.

Projektplanen utgör bilaga 1 och texten på fastighetsnämndens föredragningslista bilaga 2.

Utlåtanden

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker behovsutredningen och projektplanen för Vesalan yläasteen koulu i enlighet med förslaget och konstaterar att det i budgeten för år 2012 och ekonomiplanen för åren 2013–2014 har reserverats 12,52 miljoner euro för projektet för åren 2013–2014.

Finansieringen av ombyggnaden är inte beaktad i det gällande gamla hyresavtalet för Vesalan yläasteen koulu mellan utbildningsverket och lokalcentralen. Det nya hyresavtalet uppdateras enligt dagens praxis, så att det beaktar finansieringsbehoven för framtida reparationsprojekt. Tack vare de tekniska reparationerna blir det inga hyreshöjningar i fortsättningen. Utbildningsverket bör bereda sig på kostnaderna för ombyggnaden inom ramen för sina disponibla anslag.

Utbildningsnämnden tillstyrker projektplanen, men föreslår att den ena gymnastiksalen i skolhuset ska slopas. I anslutning till projektplaneringen för en ombyggnad av skolhuset för lågstadiet invid, bör Vesalan ala-asteen koulus och Vesalan yläasteen koulus lokaler och skolornas lokalbehov enligt nämnden granskas som en helhet.

Nämnden föreslår också att lokalcentralen ska stå för tilläggshyran för tillfälliga lokaler under den tekniska ombyggnaden av skolhusen.

Stadsstyrelsens ställningstagande

Stadsstyrelsen konstaterar med hänvisning till fastighetsnämndens framställning och ekonomi- och planeringscentralens utlåtande att kostnaderna för de tillfälliga lokalerna inte behöver betalas då byggarbetena pågår, utan först när projektet slutförts, månatligen i tio års tid. Det har inte ansetts vara motiverat att avstå från skolans lilla gymnastiksal, utan den används tillfälligt för andra ändamål medan projektet pågår. Skolans större sal tjänar också som festsal.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 805

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 25.6.2012

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että perusparannuksen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on 12,5 milj. euroa. Hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Vesalan yläaste säilyy kouluverkkoselvityksessä tehdyin päätöksin opetuskäytössä. Hankkeen lähtökohtia ovat sisäilman laatutaso sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet, jotka liittyvät ennen kaikkea kiinteistön korkeaan ikään. Rakennus korjataan perusparannuksen yhteydessä esteettömäksi.

Opetusviraston tiloista maksama nykyinen vuokra on 11,72 €/htm²/kk eli 63 404,40 €/ kk ja 760 852,80 €/v. Tuleva vuokra on 19,00 €/htm²/kk eli 104 823,00 €/kk ja 1 257 876,00 €/v (pääomavuokra 16,13 euroa ja ylläpito 2,87 euroa). Väistötilakustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennushankkeen ajan on koulutiloista maksettava vuokra on 63 404,40 €/kk. Vuokratason ylittävä kustannus n. 730 000euroa peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan, ollen 7 049 euroa/kk. Arvioidut muutto-, ylimääräiset ruokailu- ja siivouskustannukset ovat 120 000 euroa, irtokalusteet ja varusteet 500 000 euroa, sekä turvajärjestelmät 20 000 euroa.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.10.2011 § 467

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin

§ 226
Förteckning över fastighetsaffärer år 2011

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anteckna de uppgifter om fastighetsaffärer år 2011 som framgår av bilagorna 1 och 2 och de uppgifter om hur markpriset utvecklats som framgår av bilagorna 3 och 4.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1	Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
2	Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
3	Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
4	Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anteckna de uppgifter om fastighetsaffärer år 2011 som framgår av bilagorna 1 och 2 och de uppgifter om hur markpriset utvecklats som framgår av bilagorna 3 och 4.

Sammandrag

Stadsfullmäktige förutsatte år 1993 att stadsfullmäktige årligen ska föreläggas en förteckning över föregående års fastighetsaffärer.

År 2011 fick Helsingfors stad inkomster på sammanlagt 34,6 miljoner euro från fastighetsförsäljning. Målet för försäljningsinkomsterna i 2011 års budget, 85 miljoner euro, underskreds med 50,4 miljoner euro (med 61,4 miljoner euro mätt i kassainkomster). Inga tomter i Kampen–Tölöviken såldes år 2011. Budgetmålet för försäljningen av tomter där var separat 12 miljoner euro.

År 2011 användes sammanlagt 58,5 miljoner euro för fastighetsförvärv. Åtgärder som gör tomter byggbara och marksanering kan också anses vara ett slags markförvärv. År 2011 användes 7,9 miljoner euro av tomtavdelningens disponibla anslag för ändamålet. Sammanlagt 66,4 miljoner euro användes alltså för fastighetsförvärv.

Stadsfullmäktige har förutsatt att stadsfullmäktige i anslutning till försäljningsstatistiken också ska ges information om hur markpriset utvecklats. Det framgår av den utredning som gjorts att priserna på småhustomter i Helsingfors år 2010 ökade med ca 8 % och i genomsnitt var 1 092 euro/m² vy.

Föredraganden

Förteckning över fastighetsaffärer med stöd av en kläm i stadsfullmäktige

Stadsfullmäktige godkände 26.5.1993 en kläm enligt vilken stadsfullmäktige årligen ska föreläggas en förteckning över föregående års fastighetsaffärer.

Av tabellerna i bilaga 1 framgår objektet för köpet, försäljningen och markbytet, köparen och säljaren, köpesumman, arealen, byggrätten, à-priset, ändamålet och adressen.

Av diagrammen i bilaga 2 framgår eurobeloppen för fastighetsköpen och -försäljningarna åren 2007–2011. Kostnaderna för grundberedning har också betraktats som markförvärvskostnader i diagrammen. De inkomster som placerats i fonden för Kampen–Tölöviken är angivna separat i diagrammen. Värdena i diagrammet är desamma som i stadens bokslut och är därför högre än de kassatransaktioner som enbart fastighetsförsäljningarna och -förvärven har lett till. Differensen beror på att bokslutssiffrorna också inbegriper bruttobeloppet för markbytena och för de områdesregleringar som ingår i markanvändningsavtalen.

Fullmäktige ville också ha uppgifter om hur markpriset utvecklats

Då stadsfullmäktige 18.3.1998 antecknade förteckningen över fastighetsaffärer godkände stadsfullmäktige samtidigt en hemställningskläm i vilken stadsstyrelsen uppmanas att till den årliga utredningen foga ett sammandrag över markprisnivån och dess förändringar i Helsingfors.

Kurvan i bilaga 3 visar utvecklingen i genomsnittspriset på byggrätt för småhustomter i Helsingfors åren 1980–2011.

Diagrammet i bilaga 4 visar de genomsnittliga priserna på byggrätt för småhustomter stadsdelsvis åren 2010 och 2011.

Försäljningsmålen uppnåddes inte

I 2011 års budget hade inkomsterna från fastighetsförsäljning beräknats till 85 miljoner euro. De försäljningsinkomster som bokfördes i kassan uppgick till 23 662 120 euro. Mellangifter på 3 060 630 euro från markbyten ingår i kassainkomsterna.

I stadens bokföring är ett belopp på sammanlagt 34 610 486 euro angivet som inkomster från fastighetsförsäljning. Inkomsterna räknas enligt de värden som bokförts i enlighet med bokföringslagen inte bara i fråga om direkta försäljningar utan också i fråga om andra typer av marköverlåtelse, vilka ingår i de tabeller som utgör bilaga 1.

De största affärerna gällde överlåtelsen av en tomt för flervåningshus på Drumsö genom ett markbyte till Asunto Oy Koivusaari-Pohjoinen, ca 4 miljoner euro, och överlåtelsen av delar av tomter för verksamhetslokaler i Böle till Sponda Kiinteistöt Oy, ca 4 miljoner euro.

Principbeslut av fullmäktige för de fall då målet för försäljningsinkomsterna överskrids

Sådana försäljningsinkomster från fastighetsförsäljning som överskrider målet i budgeten kan enligt ett principbeslut som stadsfullmäktige fattade 27.8.1997 användas för förvärv av fastigheter och för att få mark i byggbart skick, trots att det inte ansågs vara möjligt att bilda en egentlig fond för detta. De försäljningsinkomster som överskrider målet har använts och kommer att användas för dessa ändamål.

Fastigheter förvärvades genom köp, markbyten, grundberedning och sanering

Fastighetsköp bokfördes enligt tabellerna i bilaga 1 för sammanlagt 58 490 446,20 euro. Härav gällde 31 639 704,50 euro köp av markområden och 26 850 741,70 köp av byggnader.

Tabellerna i bilaga 1 omfattar utom försäljningar och köp också genomförda markbyten. Värdet på dessa ingår i köpen och försäljningarna ovan.

Värdet på de områden som staden fått genom markbyten och områdesregleringar uppgår till sammanlagt 17 150 262 euro.

Kostnaderna för att få tomter i byggbart skick, för grundberedning och för marksanering kan dessutom hänföras till markförvärvsutgifterna. Tomtavdelningen använde år 2011 sammanlagt 7,9 miljoner euro av sina anslag för detta.

År 2011 användes sammanlagt 39,6 miljoner euro för markförvärv och marksanering.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1	Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
2	Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
3	Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
4	Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 803

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 353

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi luettelon vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä lähettää luettelon liitteineen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 milj. euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 milj. euroa alitettiin 50,4 milj. eurolla (kassatulolla

mitattuna 61,4 milj. eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 milj. euroa.

Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 milj. euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 milj. euroa. Kiinteistöjen hankintaan käytettiin siis yhteensä 66,4 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt saavansa tässä yhteydessä myös tietoja maan hinnan kehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja kerrosneliön keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Kalevi Harju, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36417
kalevi.harju(a)hel.fi

§ 227
Köp av fastigheter i Malmgård och Kungseken av Senatfastigheter

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att genomföra de affärer med Senatfastigheter som framgår av bilagorna 1 och 2 och att göra eventuella smärre justeringar i utkasten till köpekontrakt

B

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års budget med 17 300 000 euro med tanke på köp av fastigheter i finska statens/Senatfastigheters ägo i Kungseken och Malmgård i Helsingfors.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
3 Kartat Malminkartano
4 Kartat Kuninkaantammi

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att genomföra de affärer med Senatfastigheter som framgår av bilagorna 1 och 2 och att göra eventuella smärre justeringar i utkasten till köpekontrakt

B

bemyndiga stadsstyrelsen att överskrida anslaget på momentet 8 01 01, Köp och inlösen av fastigheter, till Stns disposition, i 2012 års

budget med 17 300 000 euro med tanke på köp av fastigheter i finska statens/Senatfastigheters ägo i Kungseken och Malmgård i Helsingfors.

Föredraganden

Förslagets bakgrund och huvudsakliga innehåll

Statsrådet beslutade 3.5.2012 godkänna ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram för åren 2012–2015. Där föreslås det bland annat att markinnehav som staten eller statsbolagen inte längre behöver och som är lämpliga för bostadsproduktion överlåts för bostadsproduktion i hela Helsingforsregionen till ett rimligt pris, förutsatt att marken används för produktion av bostäder till rimliga priser.

Staden har i enlighet med detta förhandlat med staten/Senatfastigheter om förvärv av mark som är lämplig för bostadsproduktion i Helsingfors. Förhandlingarna har lett till samförstånd om de fastighetsaffärer som nu föreslås bli godkända.

Köpet gäller ett område på ca 21 000 m² i centrala Malmgård, för vilket det i ett förslag till detaljplaneändring har anvisats byggrätt på 22 100 m² vy för flervåningshus, och två områdeshelheter på sammanlagt knappt 70 000 m² i Kungseken, för vilka det i ett utkast till detaljplaneändring har anvisats bostadsbyggrätt på sammanlagt ca 36 500 m² vy. Den totala köpesumman är 17 300 000 euro.

På köpobjekten har i enlighet med statsrådets beslut tillämpats s.k. ARA-prissättning, och staden överlåter dem för produktion av bostäder till rimliga priser. En faktor som sänker köpesumman är de markanvändningsersättningar som motsvarar värdestegringen efter detaljplaneändringarna i fråga om såväl köpobjekten som de områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo i Kungseken. Staden tar därför inte ut någon särskild markanvändningsersättning för dessa områden. De områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo används huvudsakligen av Evira och Syke.

Köpobjekt

Malmgård

Tomten 33254/1, som varit i lantbrukets forskningscentrals användning, finns i centrala Malmgård, mellan Löjtnantsstigen och järnvägen. Tomten på ca 21 000 m² är i huvudsak obebyggd, men där finns ett f.d. kontorshus från 1952 och ett förråd av mindre värde. Kontorshuset, som står tomt, är i nöjaktigt skick.

Fastigheten är i den gällande detaljplanen upptagen som kvartersområde för undervisnings- och förvaltningsbyggnader (YOH),

och den har en byggrätt på 15 000 m² vy. Fastigheten hör till området för detaljplaneändringen nr 12104, som är under beredning. Stadsplaneringsnämnden beslutade 14.2.2012 tillstyrka ändringsförslaget och skicka det till stadsstyrelsen. Ändringsförslaget omfattar en bostadsbyggrätt (AK) på 22 100 m² vy för fastigheten, varav 2 130 m² vy gäller lantbrukets forskningscentrals f.d. kontorshus, som föreslås bli skyddat. Husets bastanta stomkonstruktion försvårar vid sidan av det föreslagna byggnadsskyddet en omdisponering för boende, och husets ekonomiska värde är därför ringa.

Det förutses att detaljplaneändringen ska bli fastställd före utgången av året.

Kartor över objektet utgör bilaga 3.

Kungseken

Tomten 33317/3 i norra Kungseken är obebyggd. Inom ett outbrutet område på tomten 33316/6 finns det förråd av ringa värde; i övrigt består de outbrutna områdena av anlagd gårdsplan eller skog. Tomten och de outbrutna områdena har en areal på sammanlagt knappt 70 000 m².

Tomten och de outbrutna områdena är i den gällande detaljplanen upptagna som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Byggnadsexploateringstalet är 0,5 och den sammanlagda byggrätten uppgår till ca 35 000 m² vy. Fastigheterna hör till detaljplaneområdena för Kungsekens centrum och södra sluttning. För de områden som köpet gäller har det i utkastet till detaljplan föreslagits en bostadsbyggrätt på ca 36 500 m² vy. För de områden som blir kvar i Senatfastigheters ägo har det anvisats ca 7 800 m² vy bostadsbyggrätt och ca 5 100 m² vy byggrätt för verksamhetslokaler. De områden som Senatfastigheter behåller behövs för att säkerställa de huvudsakliga aktörernas, Eviras och Sykes, nuvarande verksamhet. En del av dessa områden anvisas senare för bostadsproduktion.

Det förutses att detaljplaneändringarna ska bli fastställda inom ett drygt år.

Kartor över objekten utgör bilaga 4.

Prissättning och köpvillkor

Förhandlingarna med Senatfastigheter har resulterat i utkast till köpekontrakt, enligt vilka staden köper fastigheterna.

Priset på byggrätten motsvarar 400 euro/m² vy räknat enligt byggrätten i förslaget och utkasten till detaljplan. Eftersom detaljplaneändringarna betydligt höjer områdenas värde, har en markanvändningsersättning till

staden dragits från köpesumman. När det gäller Kungseken har en markanvändningsersättning beaktats som avdrag också i fråga om de områden som Senatfastigheter behåller. För dessa områden tas det därmed inte senare ut några separata markanvändningsersättningar, om detaljplaneändringar enligt de detaljplaneutkast som är tillgängliga vid tidpunkten för köpet blir fastställda för områdena. De i detaljplaneutkasten upptagna gatuområdena som nu blir kvar i Senatfastigheters ägo övergår utan ersättning till staden när staten inte längre behöver dem för den nuvarande verksamheten.

Enligt förhandlingsresultatet förbinder sig staden att överlåta bostadstomterna för prisreglerad bostadsproduktion, dvs. produktion till rimliga priser. För Kungseken har det dessutom överenskommits att om en socialt hållbar bostadsstruktur kräver blandade besittningsformer för bostäderna i det område som köpet gäller, genomförs den byggrätt som inte överlåts för oreglerad bostadsproduktion i form av lika stor prisreglerad bostadsproduktion på annan mark i stadens ägo i Kungseken.

I Kungseken behåller Senatfastigheter än så länge besittningsrätten till några mindre områden i Eviras och Sykes bruk, tills staden behöver dem för byggande. Det har i köpekontraktet också kommits överens om ändringsarrangemang som tryggar Eviras och Sykes nuvarande verksamhet om detaljplanen börjar genomföras innan den nuvarande verksamheten har slutat eller lagts om i enlighet med detaljplaneändringen.

Enligt förhandlingspriset uppgår köpesumman för området i Malmgård till 6 800 000 euro och köpesumman för områdena i Kungseken till 10 500 000 euro. Räknat enligt köpesumman blir priset på den planerade byggrätten ca 300 euro/m² vy för Malmgård och ca 290 euro/m² för Kungseken. Köpesummorna och à-priserna sänks av den markanvändningsersättning som beaktats i köpesumman. Priserna kan med beaktande av fastigheternas planerade byggrätt, läge och karaktär anses vara godtagbara från stadens synpunkt.

I övrigt motsvarar köpvillkoren dem som vanligen tillämpas.

De utkast till köpekontrakt som förhandlats fram med Senatfastigheter utgör bilagorna 1 och 2. Köpen måste godkännas av Senatfastigheters styrelse och av riksdagen.

Anslagsbehov

I 2012 års budget finns det en anslagsreservering på 11,5 miljoner euro för köp av fastigheter, varav 7,5 miljoner euro till stadsstyrelsens disposition och 4,0 miljoner euro till fastighetsnämndens disposition. Då budgeten utarbetades var den nu föreslagna affären med

Senatfastigheter inte känd, utan anslaget baserade sig på det förutsedda behovet utan denna affär. Dessutom bör det finnas beredskap för betydelsefulla affärer med tanke på stadens intresse, vilka förutsetts under årets lopp. Det bör därför beviljas ett tilläggsanslag för de nu föreslagna köpen.

Föredragandens ställningstagande

Köpen ökar stadens reserv av bostadstomter och förbättrar möjligheterna att genomföra produktion av bostäder till rimliga priser. Köpen följer därmed stadens strategi för boende och stadsstruktur.

De föreslagna köpen är betydelsefulla med tanke på stadens bostadsproduktion, eftersom de gäller byggrätt på närmare 60 000 m² vy. De områden som föreslås bli köpta har ett fördelaktigt läge nära befintlig stadsstruktur (Malmgård) eller i ett projektområde som håller på att utvecklas (Kungseken), och de medger mångsidig produktion av bostäder till rimliga priser i områdena.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kauppakirjaluonnos Malminkartano
2 Kauppakirjaluonnos Kuninkaantammi
3 Kartat Malminkartano
4 Kartat Kuninkaantammi

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 804

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee:

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

B

oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdalla 8 01 01, Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käytettäväksi, olevaa määrärahaa 17 300 000 eurolla Helsingin Kuninkaantammessa ja Malminkartanossa sijaitsevien Suomen valtion Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen ostamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 404

HEL 2012-009121 T 10 01 00

Kiinteistökartta F6 S4, F7 T2 ja T3, Luutnantinpolku 2-6, Hakuninmaantie 1 ja 6, Katsastustie 2 ja 4

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin tekemään liitteiden nrot 1 ja 2 mukaiset kaupat Senaatti-kiinteistöjen kanssa sekä tekemään kauppakirjaluonnoksiin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kauppojen toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Lautakunta toteaa, että kaupat liittyvät valtioneuvoston 3.5.2012 hyväksymään asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan 2012 - 2015. Siinä ehdotetaan toimenpiteenä mm. asuntotuotantoon soveliaiden, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvien maanomistusten luovuttamista asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla

kohtuulliseen hintaan ehdolla, että ne käytetään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kaupan kohteina ovat Malminkartanon keskiosassa sijaitseva noin 21 000 m²:n suuruinen alue, johon asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu 22 100 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, sekä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kokonaiskauppahinta on 17 300 000 euroa.

Kaupan kohteet on valtioneuvoston päätöksen mukaisesti hinnoiteltu ns. ARA-hinnoitteluin, ja kaupunki luovuttaa ne kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kauppahinnassa on kauppahintaa alentavana tekijänä otettu huomioon kaavamuutosten arvonnousun mukaiset maankäyttökorvaukset niin kaupan kohteiden kuin Senaatti-kiinteistöjen Kuninkaantammessa omistukseen jäävien alueiden osalta. Kaupunki ei siten peri näistä alueista erillistä maankäyttökorvausta. Senaatti-kiinteistöille jäävien alueiden pääkäyttäjät ovat Evira ja Syke.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 228
Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2012

Bordlades 29.08.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade bordlägga ärendet.

Behandling

Ordföranden föreslog följande handläggningsordning:

Först medges diskussion i ärendet. Eventuella ändringsförslag och förslag till hemställningsklämmar ska framställas och understödjas under diskussionen. När diskussionen har förklarats avslutad, bordläggs ärendet till stadsfullmäktiges följande sammanträde, då omröstningarna förrättas.

Handläggningsordningen godkändes.

Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och meddelade att handläggningen av ärendet fortsätter 12.9.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miliza Ryöti, biträdande stadssekreterare, telefon: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, planeringsingenjör, telefon: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, telefon: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Bilagor

1 Ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012
2 Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
3 Lausuntoyhteenveto ja -vastine
4 Rakennuslautakunnan lausunto
5 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
6 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
7 Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
8 Vanhusneuvoston lausunto
9 Vammaisneuvoston lausunto
10 Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012

	MA-ohjelmaluonnoksesta
11	Oulunkylä-Seuran lausunto
12	Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
13	Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
14	HOASin lausunto
15	Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
16	Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
19	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna följande bostadspolitiska och markpolitiska huvudmål och delmål i Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2012:

HUVUDMÅL I MARKANVÄNDNING

Principen för markanvändningen är en tät samhällsstruktur med goda kollektivtrafikförbindelser. Förutsättningarna för bostadsproduktionen säkerställs genom aktiv mark- och tomtpolitik och genom att se till att detaljplanereserven för bostadsproduktionen är på en tillräckligt hög nivå.

Delmål 1 Markpolitik

Det markpolitiska målet är att säkra att utbudet av bostadstomter svarar mot efterfrågan och att samhällsstrukturen är sammanhängande.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsbyggande till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom markinlösen och förköpsrätt.

I detaljplaneändringsområdena kan det vid behov ingås markanvändningsavtal. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

Delmål 2 Tomtöverlåtelse

Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under tre år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelseformer som anges i programmet. Under programperioden övergår staden till fyra års reserveringskapacitet.

Staden överlåter årligen tomter på minst 325 000 m² våningsyta för bostadsproduktion.

Tomtöverlåtelsesätten görs mångsidigare och effektiviseras genom att utveckla konkurrensförfarandet som bygger på både pris och kvalitet och genom att förenkla processerna för konkurrensutsättning.

Tomtöverlåtelserna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelseformerna inom bostadsproduktionen.

Delmål 3 Översiktsplanering

Under fullmäktigeperioden 2013–2016 utarbetas en ny generalplan som syftar till tillräcklig bostadsproduktion, en tätare samhällsstruktur, ett attraktivt centrum och livskraftiga områdescentrum. Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder på ett sätt som effektivt bygger på det nuvarande och det framtida kollektivtrafiknätet.

En undersökning om de viktigaste infartslederna till Helsingfors är under arbete och kommer att utnyttjas till att kartlägga eventuella nya kompletteringsbyggobjekt. Kompletteringsbygget koncentreras inom den befintliga stadsstrukturen. Effektiv markanvändning skyddar naturområden och områden för närrekreation och säkrar att kollektivtrafiken förblir konkurrenskraftig och utvecklas och att gång- och cykeltrafiken främjas.

Helsingfors har som mål att börja utarbeta en gemensam generalplan för huvudstadsregionen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen i syfte att stärka regionens dragnings- och konkurrenskraft.

Helsingfors förbinder sig kraftigt till avsiktsförklaringen för markanvändning, boende och trafik (MBT-avsiktsförklaringen) och förutsätter detsamma av alla parter (staten och de övriga kommunerna i Helsingforsregionen). Helsingfors ger sitt stöd till MBT-avsiktsförklaringens mål att sätta i gång ett projekt utgående från att avtalsparterna i samarbete med varandra utreder hur konkurrensen inom bostadsbyggandet till rimliga priser kan effektiviseras bl.a. genom att utveckla kommunernas beställar- och upphandlingsverksamhet.

Delmål 4 Detaljplanereserv

Detaljplanereserven hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet. Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 450 000 m² våningsyta. Utfallet följs upp med fem års glidande och retroaktiva årsmedeltal.

Samarbetet mellan stadens förvaltningar fortsätter och samarbetet främjas i syfte att göra planerings- och genomförandeprocessen för bostadsproduktion smidigare. Partnerskapsplanläggningen vidareutvecklas och främjas samt ökas genom att utnyttja erfarenheten från de tidigare projekten med partnerskapsplanläggning.

HUVUDMÅL II BOSTADSPRODUKTION

Bostadsproduktionen svarar mot stadens tillväxtbehov och produktionens målnivå är hög. Inom bostadsproduktionen säkerställs det att upplåtelse- och finansieringsfördelningen mellan bostäderna är mångsidig och att bostadsstorlekarna motsvarar behovet och efterfrågan. Segregation mellan bostadsområdena förebyggs genom tväradministrativa åtgärder.

Delmål 5 Bostadsproduktionens omfattning

Minst 5 000 bostäder byggs årligen i Helsingfors.

Delmål 6 Markägande och bostadsproduktion

Det årliga produktionsmålet för bostadsbyggandet efter markägare är

- 3 600 bostäder på mark i stadens ägo eller på mark som staden överlåtit
- 400 bostäder på mark i statens ägo eller på mark som staten överlåtit
- 1 000 bostäder på privat mark

Delmål 7 Upplåtelse- och finansieringsformer

Varierande upplåtelse- och finansieringsformer för bostäder fortsätter tillämpas i Helsingfors på stadsdels- och kvartersnivå i syfte att uppnå en balanserad stadsstruktur.

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer är

- 20 procents andel av Ara-hyresbostäder med statligt stöd varav minst 750 ska vara vanliga hyresbostäder och 250 för specialgrupper
- 40 procents andel av hitas-, delägar- och bostadsrättsbostäder och 300 ungdoms- och studentbostäder
- 40 procents andel av oreglerade hyres- och ägarbostäder med målet att bygga minst 1 300 ägarbostäder och minst 700 hyresbostäder

Helsingfors stad förutsätter att staten förbinder sig att följa fördelningen av upplåtelseformer inom bostadsproduktionen på sin egen mark och på den mark staten upplåtit i enlighet med programmet. Staden styr genomförandet av fördelningen av upplåtelseformer på mark i privat ägo genom markanvändningsavtal. I projektområdena och i kompletteringsbyggobjekten bestäms fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i samband med tomtöverlåtelsen utgående från att en mångsidig stadsstruktur ska säkerställas. På områdesnivå ska fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer beredas i samarbete mellan förvaltningar.

Under programperioden utvärderas hur målen för hitassystemet har uppnåtts.

Fördelningen av upplåtelseformer granskas på hela stadens nivå. Målet är att uppnå boende till rimliga priser i Helsingfors genom att säkerställa att detaljplane- och tomtreserven är tillräckligt stor. Genom planläggning förbättras möjligheterna till boende till rimligt pris. En balanserad bostadsproduktion och tillräcklig produktion av hyresbostäder bidrar till stadens livskraft.

Helsingfors förstärker sina sätt att påverka staten och växelverka med staten bl.a. i och med att det i syfte att säkerställa byggande till rimliga priser fortlöpande söks bättre och mer funktionella lösningar till de faktorer som höjer byggnadskostnaderna.

Delmål 8 Stadens egen bostadsproduktion

Stadens eget bostadsproduktionsmål är att årligen bygga 1 500 bostäder. Syftet är att årligen uppföra minst 750 hyresbostäder med statligt stöd (50 procent av produktionen), 600 bostäder av mellanformstyp dvs. hitas-, bostadsrätts- och delägarbostäder (40 procent) och 150 fritt finansierade bostäder (10 procent). Bostäder med fri finansiering byggs bara för att säkerställa en balanserad bostadsstruktur i områdena och i samband med eventuella områden med blandade upplåtelseformer.

Med planläggning och tomtöverlåtelse säkras ett tillräckligt tomtutbud för stadens egen bostadsproduktion enligt programmet. Verksamhetsmodellerna och risktagningsförmågan utvecklas vid behov för att säkerställa bostadsproduktionsbyråns verksamhetsförutsättningar.

Delmål 9 Fördelningen av bostadstyper inom bostadsproduktionen styrs

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom bostadsproduktionen. Antalet

familjebostäder, produktionskvaliteten och bostädernas modifierbarhet tryggas.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs hitasbostäder som familjebostäder (50–60 % av alla färdigställda bostäder). På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder (30–40 % av alla färdigställda bostäder). Inom småhusproduktionen ska största delen av bostäderna vara familjebostäder. Inom produktionen av tätt liggande stadssmåhus kan det dock byggas småbostäder i sådana fall där det är ändamålsenligt. Fördelningen av bostadstyper styrs främst med villkoren för tomtöverlåtelse. På statens mark och på mark i privat ägo tillämpas styrning med detaljplanebestämmelser.

HUVUDMÅL III BOSTADSOMRÅDEN

De olika stadsdelarna utvecklas som lockande bostadsområden som bildar ett funktionellt sammanhängande Helsingfors. De nya områdena blir personliga stadsdelar med en mångsidig invånarstruktur. Kompletteringsbyggandet främjar livskraften och trivseln i de befintliga områdena. Inom nybyggandet fästs särskild uppmärksamhet vid fotgängare och den urbana miljön.

Delmål 10 Åtkomligheten och stadsstrukturens funktionella helhet

Stadsstrukturens funktionalitet förbättras både genom att uppföra nya stadsdelar och genom att kompletteringsbygga i planmässigt valda områden. Åtkomligheten till tjänster och arbetsplatsområden främjas genom att utveckla kollektivtrafikförbindelserna och gång- och cykelvägsnätet. Närservicen tryggas. I planeringen av nya områden ska det fästas speciellt avseende vid att det offentliga och privata servicenätet byggs upp tidsplanerat i ändamålsenligt valda lägen i områdena. Det ska säkras att invånarunderlaget är tillräckligt stort och speciellt att kollektivtrafiknätet anläggs i samma takt som områdena. Cykelplatsnormen fortsätter användas och det säkerställs att husen har tillräckligt mycket plats för barnvagnar.

Delmål 11 Livskraftiga bostadsområden och kompletteringsbyggande

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena. Sammanlagt 30 % av bostadsbyggandet är kompletteringsbyggande.

Kompletteringsbyggandet fortsätter främjas genom att utveckla samarbetsprocessen och stimulansåtgärderna. Till exempel

tilläggsbyggrätten används som stimulans. Staden söker modeller med vilka stadens hyreshusbolag kan få nytta av kompletteringsbyggandet.

HUVUDMÅL IV BOSTADSBESTÅND

Det tas hand om att bostadsbeståndet är i gott skick och energieffektiviteten främjas inom bostadsbyggandet och i det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsbyggandet utvecklas genom att stöda byggande av olika hustyper, egen byggentreprenad och genomförande av olika boendekoncept. Bostädernas lämplighet för livscykelboende främjas, likaså montering av hissar i gamla hus. Avseende fästs vid att bekämpa buller med stadens egna åtgärder, likaså påverkas staten för att fler bullerskydd ska byggas.

Delmål 12 Bostadsbeståndet utvecklas

Staden tar hand om bostädernas och boendemiljöernas underhåll och målet är att utöka utbudet av bostäder som lämpar sig för livscykelboende. Staden främjar med sina åtgärder ombyggnadsverksamheten och monteringen av hissar i gamla hus.

Både inom ny- och reprationsbyggandet strävar staden efter tillgänglighet. I fråga om tillgänglighet följer staden kravnivån i byggbestämmelsesamlingen. Tillgänglighetsfrågorna löses på bästa möjliga sätt med beaktande av de olika planeringsobjektens särdrag, såsom byggande av stadssmåhus av typen townhouse.

Staden fortsätter utveckla olika boendeformer i flervåningshus och ökar återanvändningen av det gamla byggnadsbeståndet, vindsbyggandet och byggandet av nya våningar. Man förutsätter att gröntak anläggs och byggande av hus med blandade boendeformer främjas.

Delmål 13 Stadens eget bostadsbestånd

Helsingfors stads bostäder Ab sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyresnivån är rimlig. I valet av invånare strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden. Dessutom syftar man till fortsatt hög invånarbelåtenhet. Helsingfors stads bostäder Ab:s interna förvaltning utvecklas och nödvändiga tilläggsutredningar görs upp.

Det säkerställs att bostäder i stadens ägo har rimliga priser. I stadens bostadsbestånd främjas nya boendelösningar och invånarorienterade bostadskoncept.

Besittningen av bostadsegendomen utanför Helsingfors stads bostäder Ab förbättras genom att ägarförvaltningen centraliseras och praxisen med underhållet, uthyrningen och invånarvalen utvecklas. Dessutom görs ägarstyrningen klarare.

Det bostadsbestånd som befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar bevaras som hyresbostäder i Helsingfors stads ägo.

Delmål 14 Bostadsbyggandet utvecklas

Staden utvecklar bostadsbyggandet genom att främja invånarcentreringen, ekologin och bostädernas modifierbarhet. Bostadsbyggandet utvecklas med beaktande av de olika invånargruppernas framtida behov för att bostadsutbudet bättre ska svara mot de olika gruppernas föränderliga behov. Utvecklingen av stadssmåhus och boendet i flervåningshus fortsätter och möjligheterna att förverkliga dylika objekt stöds. Självbyggeri, egen byggentreprenad, gruppbyggande och träbyggande främjas, likaså användningen av förnybara byggmaterial och byggmaterial som så lite som möjligt belastar miljön.

Möjligheten utreds att erbjuda rådgivning och handledning till gruppbyggnadsprojekt.

Stadens förfaringssätt och processer främjas för att snabba upp byggprojekt.

Byggmarknadens funktionalitet utreds i förhållande till genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning med tanke på genomförandet av programmets mål särskilt i fråga om bostadsbyggande.

Delmål 15 Energieffektivitet

Staden förutsätter att energieffektivitetskraven för klass A ska uppfyllas på de bostadstomter som staden överlåter. Staden syftar till nollenergibyggande. Med planläggning säkras förutsättningarna för energieffektivt byggande. Förnybara energikällor utnyttjas i bostadsbyggandet i allt större utsträckning.

Inom bostadsbeståndet i stadens ägo minskas den specifika energiförbrukningen med 20 % från 2005 års nivå före ingången av året 2020. Inom ombyggnaden av stadens eget bostadsbestånd syftar man till att uppnå energiklass C.

Staden främjar för sin del införandet av nya miljö- och energiteknologier i samarbete med företag och undersöknings- och utvecklingsaktörer bl.a. genom utvecklingsprojekt för bostadsbyggande. Staden uppmuntrar och råder bostadsaktiebolagen att förverkliga de energisparmål staden satt upp.

Delmål 16 Parkeringslösningar för boende

Bostadsobjekt helt utan bilar eller med bara få bilar planläggs och uppförs vid goda kollektivtrafikförbindelser. Kostnaderna för bilplatser för bostadshus allokeras effektivare till dem som använder bilplatserna. Till slutet av 2013 gör staden upp en helhetsbetonad utredning och kommer med konkreta modeller för hur bilplatskostnaderna bättre kan allokeras till användarna. Lösningarna tillämpas i särskilt valda objekt under programperioden.

Sätten på vilka parkering under jord och andra centraliserade parkeringsformer i bostadsområdena vid goda kollektivtrafikförbindelser kan ökas utreds. Dessutom ökas antalet parkeringsplatser som samutnyttjas med arbetsplatser.

Bilplatsantalet i kompletteringsbyggobjekt ökas inte automatiskt i hela objektet utan det aktuella läget granskas fall för fall.

HUVUDMÅL V INVÅNARSTRUKTUR

Möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i huvudstaden säkerställs. I boendeplaneringen fästs särskild uppmärksamhet vid boendemöjligheterna för ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden, barnfamiljer, seniorer och invånare i specialgrupper och vid det ökade antalet stadsbor med invandrarbakgrund och små hushåll.

Delmål 17 Mångsidig invånarstruktur

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Antalet tillgängliga bostadsalternativ ökas i kompletteringsbyggområdena. Boenderådgivningen och informeringen om de olika bostadsalternativen vidareutvecklas i syfte att stöda boendet för befolkningen med främmande modersmål.

Delmål 18 Student- och ungdomsbostäder

Utbudet av hyresbostäder till rimliga priser för unga invånare som kommer ut på bostadsmarknaden ökas. Målet är att årligen bygga 300 student- och ungdomsbostäder. Staden har som avsikt att öka antalet student- och ungdomsbostäder även genom omdisponering av befintliga fastigheter.

Delmål 19 Boende för specialgrupper

Det årliga produktionsmålet för hyresbostäder med statligt stöd för specialgrupper uppgår till 250 bostäder. Den strategiska planeringen av specialboende effektiviseras och möjligheterna att modifiera det gamla bostadsbeståndet utreds systematiskt som en del av att behovet att bygga nya servicebostäder granskas.

Staden strävar efter att bygga bostäder för äldre nära servicecentraler i syfte att stöda seniorers egen aktivitet, vilket innebär att även hemvården och färdtjänsterna fungerar bättre. Personer med rörelse- eller funktionshinder och personer med permanent handikapp beaktas bättre än för tillfället vid uthyrning av Helsingfors stads bostäder Ab:s tillgängliga bostäder.

Föredraganden

I genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning dras riktlinjerna för stadens bostadspolitik upp. I programmet sätts upp mål för planläggning, överlåtelse av bostadstomter och stadens egen bostadsproduktion och för hur stadens bostadsegendom ska användas och skötas. Dessutom innehåller programmet kvalitativa mål, bl.a. i fråga om utveckling av bostadsbyggandet.

Förslaget till Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2012 finns som bilaga 1 till detta ärende. Programmet innehåller de huvudmål och delmål för programperioden som anges i beslutsförslaget och motiveringarna till dessa. Ekonomi- och planeringscentralens utvecklingsavdelning har utarbetat programmet i samarbete med MB-programsekreteriatet som består av representanter för de viktigaste förvaltningarna.

Det föregående genomförandeprogrammet för markanvändning och boende 2008–2017 (MB-programmet) godkändes av stadsfullmäktige 13.2.2008. Genomförandet av programmet har årligen följts upp och resultaten har rapporterats till stadsfullmäktige. I stället för en uppföljningsrapport 2012 har det utarbetats en utvärderingsrapport om den gångna programperioden 2008–2011. Utvärderingsrapporten finns som bilaga till detta ärende.

Under vårperioden 2011 var behandlingen av uppföljningsrapporten i stadsfullmäktige samtidigt en remissdebatt för det nya MB-programmet. Utkastet till genomförandeprogram för markanvändning och boende 2012 blev färdigt under höstperioden 2011. Det begärdes utlåtanden om utkastet av flera nämnder, delegationer och utomstående sakkunniga och aktörer. Nämndernas utlåtanden anges i beslutshistorien och de utomstående sakkunnigas och aktörernas utlåtanden finns som bilagor till detta ärende. Också en sammanställning av utlåtandena finns som bilaga.

Utvärdering av MB-programmet 2008–2017

Bostadsproduktion

Sammanlagt 14 574 bostäder började byggas under programperioden och 11 642 bostäder blev färdiga. Den genomsnittliga årsproduktionen uppgår till 3 643 bostäder om året uträknad på basis av de påbörjade bostäderna och till 2 911 bostäder om året uträknad på basis av de färdigställda bostäderna. Detta motsvarar 73 % respektive 58 % av det uppsatta målet som var 5 000 bostäder. Produktionen var på låg nivå under de första åren av programperioden på grund av en recession som följde efter den internationella finanskrisen, men bostadsproduktionen kvicknade till åren 2010 och 2011, vilket förbättrade situationen.

Fördelningen av upplåtelseformer inom den genomsnittliga årsproduktionen visar att produktion av Ara-hyresbostäder med statligt stöd var nära målet på 20 %. De påbörjade 914 bostäderna motsvarar 25 % av den påbörjade och de färdigställda 625 bostäderna 21 % av den färdigställda bostadsproduktionen. Vad de färdigställda bostäderna beträffar stannade det absoluta antalet dock långt ifrån minimimålet på 1 000 Ara-hyresbostäder. Dessutom kan man konstatera att betoningen inom produktionen av Ara-hyresbostäder under hela programperioden låg på bostäder för specialgrupper och målet för färdigställda student- och ungdomsbostäder överskreds klart. I regel byggde bara stadens bostadsproduktionsbyrå vanliga Ara-hyresbostäder.

Den sammanlagda andelen bostäder av mellanformstyp, dvs. bostadsrättsbostäder och ägarbostäder med hitasvillkor nådde bara hälften av det uppsatta målet på 40 % med 18 % av påbörjade bostäder och 17 % av färdigställda bostäder.

Produktionen av oreglerade fritt finansierade ägar- och hyresbostäder överskred däremot den målsatta andelen på 40 % i fråga om både påbörjade bostäder (57 %) och färdigställda bostäder (62 %). Detta kan förklaras med den rikliga hyresbostadsproduktionen finansierad med ett tio års räntestödslån som staten beviljade som en stimulansåtgärd. Trots statens stöd är invånarvalet i dessa hyresbostäder oreglerat och detsamma gäller hyresnivån.

Inom stadens egen bostadsproduktion var målet för den gångna programperioden att göra det möjligt att årligen bygga 1 250 bostäder. Avsikten har varit att stadens egen produktion ska uppgå till 1 500 bostäder om året fram till ingången av år 2017.

Som stadens egen bostadsproduktion inleddes under programperioden byggandet av sammanlagt 2 462 bostäder, vilket motsvarar i genomsnitt 615 påbörjade bostäder om året (49 % av målet). Andelen Ara-hyresbostäder är cirka 50 %. Den låga produktionsnivån får sin förklaring i att de tomter som lämpar sig för Ara-produktion är få och

iståndsättandet av tomter reserverade för bostadsproduktionsbyrån försenades. Dessutom ledde den för höga prisnivån i anbuden i entreprenadtävlingarna till att staden var tvungen att konkurrensutsätta vissa entreprenader två gånger.

Under programperioden var följande utvecklingsteman viktiga för bostadsproduktionsbyrån: höjning av byggnader med nya våningar, utredning av möjligheterna att kompletteringsbygga inom stadens fastighetsbolag, utveckling av energieffektiviteten inom byggandet, projekt för utveckling av fasadarkitektur, nya bostadskoncept och utvecklingsåtgärder för bekämpning av grå ekonomi inom byggbranschen.

Bostadsbyggandet koncentrerade kraftigast till områdena Arabiastranden, Hermanstad, Vik och Nordsjö. Bostäder som kompletterar den nuvarande stadsstrukturen byggdes i Alpbyn, Ormusåkern, Kvarnbäcken, området med Fredriksbergs maskinverkstad, Ilmala, Kånala och Sockenbacka och på Drumsö. Under programperioden började byggandet i de nya områdena Fiskehamnen och Busholmen.

Partnerskapsförfarandena utvecklas

Under programperioden inleddes utvecklingen av partnerskapsförfaranden i gränsytan mellan planläggning och tomtöverlåtelse. Med hjälp av partnerskapsförfaranden av olika slag strävar staden efter att bättre än förut utnyttja den privata partens kunskaper och resurser för produktutveckling.

I början av programperioden valdes projektområdena Kronbergsstranden och Kungseken till målområden för utvecklingen. I Kronbergsstranden var utgångspunkten ett utkast till detaljplan godkänt av stadsplaneringsnämnden. På basis av utkastet ordnade fastighetskontoret en tomtreserveringstävling som var en kvalitetstävling. Inom projektområdet Kungseken ordnades en motsvarande kvalitetstävling i området Aspfjärilen i Hongasmossa år 2010. Dessutom kommer området vid Palettdammen i Kungseken troligen att väljas till ett pilotobjekt för partnerskapsplanläggning. Detaljplaneringen av området inleds år 2012.

Tomtöverlåtelsesätten har utvecklats bl.a. genom försök med ett nytt slags planeringsförfarande som baserar sig på att projektets ägare beställer en referensplan av flera planerare och projektplaneringen ges till den som anses ha kommit med den bästa planen. Som nya reserveringsformer har det införts utvecklingsreservering för utveckling av boendelösningar och områdesreservering för utveckling av områdena och för hantering av detaljplaneekonomin.

I syfte att effektivisera hanteringen av detaljplaneekonomin har det dessutom tillsatts en arbetsgrupp vars slutrapport med förslag blir färdig våren 2012.

Kompletteringsbyggandet främjas

Under programperioden startades en s.k. kompletteringsbyggkampanj som hade som syfte att söka metoder med vilka möjligheterna för kompletteringsbyggande kan identifieras och utnyttjas. Med kampanjen strävade staden dessutom efter att främja de privata bostadsaktiebolagens egna till- och kompletteringsbyggprojekt.

Under kampanjen utreddes möjligheterna att kompletteringsbygga inom stadens eget bostadsfastighetsbestånd. På basis av utredningen är det kalkylmässigt möjligt att bygga upp till 2 000 nya bostäder inom områdena för bostadsfastighetsbolagen ovan.

Teoretiska möjligheter till kompletteringsbyggande har kartlagts med hjälp av registret över byggnadsmarkreserven. Stadsplaneringskontoret har dessutom gjort upp flera områdesvisa utredningar om möjligheterna till kompletteringsbyggande. I Kånala och Mellungsby har man utöver utredningarna utarbetat referensplaner för kompletteringsbyggande på befintliga tomter. Meningen är att bostadsaktiebolagen på basis av planerna kan fatta beslut om att inleda de detaljplaneändringsprocesser som tillbyggandet förutsätter.

Det tillsattes en kompletteringsbyggarbetsgrupp för att genomföra kompletteringsbyggkampanjen. Arbetsgruppen kartlade problempunkter i kompletteringsbyggprocessen och sökte lösningar till dessa. I samarbete med Fastighetsförbundet byggde arbetsgruppen upp en webbplats för kompletteringsbyggande som tillhandahåller information och hjälp för husbolag speciellt i fråga om tillbyggande på tomter för flervåningshus och radhus.

Efter att kompletteringsbyggarbetsgruppen hade slutfört sitt arbete inleddes på ekonomi- och planeringscentralens utvecklingsavdelning ett kompletteringsbyggprojekt år 2011. Till projektets aktuella uppgifter hör bl.a. samordning av kompletteringsbyggprojekt i stadens egna fastighetsbolag och komplettering av den ovannämnda webbplatsen för tillbyggande.

Slutrapporten från kompletteringsbyggarbetsgruppen finns som bilaga till detta ärende.

Alternativa boendeformer utvecklas

Under programperioden började en målmedveten utveckling av alternativa boendeformer. För att utveckla boende i flervåningshus

startades år 2009 programmet Kehittyvä kerrostalo (Flervåningshus under utveckling). Programmet har som mål att göra bostadsutbudet i flervåningshus mångsidigare, öka intresset för flervåningshus, stöda en rimlig prisnivå på byggande av flervåningshus och främja energieffektiviteten. Fram till ingången av år 2012 hade 12 projekt blivit godkända i programmet, t.ex. bilfria boendekoncept och gruppbyggentreprenadsprojekt för olika målgrupper på Busholmen och i Fiskehamnen.

Självständiga gruppbyggnadsprojekt och gruppbyggentreprenader främjades bl.a. genom att prioritera dem vid tomtöverlåtelse i lämpliga områden. Under programperioden 2008–2011 blev flera objekt med egen byggentreprenad färdiga i Helsingfors: egnahemshus och parhus, radhus och ett flervåningshus för seniorer.

Det urbana småhusboendet har utvecklats främst genom småhuskonceptet med hustypen Helsingfors-småhus och genom konceptet med stadssmåhus av typen townhouse. År 2009 överläts de första egnahemstomter på vilka det förutsattes att det ska byggas hus av typen Helsingfors-småhus på tomten. I fråga om townhouse-konceptet har det utarbetats en omfattande rapport för att fastställa byggnadstypen och kartlägga möjligheterna. Det har dessutom genomförts en arkitekturtävling på Busholmen och i Kronbergsstranden.

Stadsplaneringskontorets utredning om byggandet av hus av typen townhouse i Helsingfors finns som bilaga till detta ärende.

Energieffektiviteten förbättras

Under programperioden tillsattes en arbetsgrupp för energieffektivt boende som hade som uppgift att utarbeta ett förslag till genomförandeprogram för energieffektivitet i bostadsbeståndet i stadens ägo och inom stadens bostadsproduktion.

Slutrapporten från arbetsgruppen för energieffektivt boende finns som bilaga till detta ärende.

Fastighetsnämnden införde under programperioden ett villkor för tomtöverlåtelse enligt vilket staden överlåter bostadstomter bara för projekt som uppfyller kraven för energiklass A. I flera av stadens tävlingar om tomtöverlåtelse har energieffektiviteten varit ett av kriterierna.

År 2011 beviljades 62 % av byggloven för bostadshus för objekt som uppfyllde kraven för energiklass A. När byggnadstillsynstaxorna för år 2012 fastställdes försågs taxorna med rabatt på bygglov till särskilt energieffektiva nybyggnadsprojekt. Byggnadstillsynsverket har

dessutom anställt en energiarkitekt vars uppgift är bl.a. att handleda bygglovssökande i energieffektivitetsfrågor.

Bostadsproduktionsbyrån har satt upp energieffektivitetsmål för sina egna nybyggnads- och reparationsbyggnadsprojekt. Under programperioden blev det första lågenergihuset som bostadsproduktionsbyrån låtit bygga färdigt. År 2011 uppfyllde 68 % av bostadsproduktionsbyråns nybyggnadsobjekt kraven för energiklass A i bygglovfasen.

Bättre energieffektivitet har tagits med i anvisningarna för ordnande av bolagsstämma i bostadsbolagen i stadens ägo. I anvisningarna förutsätts det att bolagen ska förbinda sig till energieffektivitetsmålen i fastighetsbranschen och till MB-programmets mål och att bolagen ska uppfölja energiförbrukningen likformigt och jämförbart. Helsingfors stads bostäder Ab och dess områdesbolag utreder systematiskt i samråd med bostadsproduktionsbyrån möjligheterna att i samband med ombyggnad förbättra energieffektiviteten i byggnaderna.

Hitassystemet reformeras

Under programperioden genomfördes en reform av hitassystemet i och med att regleringen av återförsäljningspriset blev tidsbunden. De hitasobjekt som färdigställdes år 2011 eller blir färdiga senare befrias automatiskt från regleringen efter 30 år. Äldre bostadsaktiebolag kan beviljas befrielse på basis av en ansökan efter 30 år från att den sista byggfasen blivit färdig.

I samband med reformen fattades också beslutet att införa ett pristak för hitasbostäder. Maximipriset räknas kvartalsvis på basis av de genomsnittliga priserna per kvadratmeter våningsyta i samtliga hitasbolag. Ägaren kan sälja sin bostad antingen till det kalkylmässiga återförsäljningspriset eller till maximipriset beroende på vilket som är förmånligast för ägaren.

Den kraftiga efterfrågan på bostadsmarknaden och den höga prisnivån inverkar även på efterfrågan på nya hitasbostäder. Efterfrågan är kraftigast i de centrala områdena som har bra läge och på vilka skillnaden mellan hitaspriset och det oreglerade marknadspriset är störst. År 2011 tillades i överlåtelsevillkoren för hitastomter en förpliktelse om att bostäderna ska säljas på basis av ett utlottningsförfarande. Avsikten med utlottningen är att garantera jämlika möjligheter för alla hitasbostadssökande att få en bostad.

Stadens bostadsegendom och bostadsförmedling

Under programperioden bereddes en fusion av stadens aravafastighetsbolag till ett enda kapitalbolag, Helsingfors stads

bostäder Ab. De områdesvisa fastighetsbolagen ersattes med 21 områdesbolag.

Stadsfullmäktige godkände de nödvändiga ändringarna för fusionen i stadens hyresgästdemokratistadga under höstperioden 2011.

Under programperioden förmedlade fastighetskontorets bostadsavdelning sammanlagt 12 261 bostäder till 24 746 personer (3 065 bostäder om året i genomsnitt). Sammanlagt 930 av de förmedlade bostäderna låg i nybyggnadsobjekt.

Hushållsstrukturen i de hushåll som sökte stadens hyresbostad har inte särskilt mycket förändrats men antalet ansökningar har hela tiden ökat. Den mest typiska sökanden är ett enpersonshushåll med mycket brådskande bostadsbehov. Bland dem som fått en bostad är enpersonshushåll färre än bland alla som sökt bostad. Över 80 % av dem som fått en bostad hör till gruppen med mycket brådskande bostadsbehov. Största delen av sökandena är 18–34 år gamla och 60 % av dem som fått en bostad hör till denna åldersgrupp.

År 2010 bodde 15 % av helsingforsarna i stadens hyresbostäder. I stadens hyresbostäder bor ett relativt sett större antal barn men färre pensionärer eller personer i arbetsför ålder (25–44 år) än i Helsingfors i genomsnitt. Stadens bostäder har klart mindre invånaromsättning än andra sammanslutningar som tillhandahåller hyresbostäder.

Principerna för stadens bostadsförmedling justerades och fastställdes av stadsstyrelsen år 2010.

Hemstaden Helsingfors – förslag till Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2012

Det aktuella förslaget bygger på följande vision om boende och markanvändning:

Helsingfors är kärnan för en välmående och växande metropol som erbjuder sina invånare högklassigt boende i en trivsam stadsmiljö. Stadsdelarna bildar ett stadsbildsmässigt och funktionellt attraktivt Helsingfors där boende, vardagens tjänster och arbetsplatser är lätta att nå. Den sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarheten är viktiga principer för planering, byggande och underhåll av bostadsområdena. Helsingfors är föregångare i fråga om att främja den hållbara stadsutvecklingen.

I programförslaget beskrivs utgångspunkterna för den kommande programperioden enligt följande:

Helsingfors står nu inför en brytningstid och stadsstrukturen kommer kraftigt att ändras. Nordsjö hamn har tagits i bruk och bostäder har

börjat byggas i de strandområden intill innerstaden som har blivit lediga efter hamnfunktionerna. Planeringen av de områden som anslöts till Helsingfors har också inletts och i framtiden utvidgas det urbana boendet österut till Östersundom. Många stadsdelar i ytterstadszonen håller allt kraftigare på att bli bostadsområden för äldre invånare och ombyggnader är aktuella i bostadsbeståndet i dessa områden.

Förutsättningarna för att Helsingfors höga mål för bostadsproduktionen ska kunna uppnås är en tillräcklig general- och detaljplanereserv, en hög tomtreserveringsnivå, effektivt samarbete mellan förvaltningar och en positiv ekonomi- och finansieringssituation. Samtidigt som det byggs nya stadsdelar i strandområdena ska det fästas avseende vid bygg- och utvecklingsmöjligheterna i ytterstadsområdet. Olikvärdigheten inom staden har ökat oroväckande mycket i takt med att de samhälleliga skillnaderna växer. Differentieringsutvecklingen återspeglas även i bostadsområdena. Prisnivån på boende är högre än tidigare och skillnaderna mellan bostadsområdena blir större, vilket gäller såväl hyrorna som prisnivån på bostäderna. Förutsättningen för en balanserad stad är att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer inom bostadsproduktionen styrs i hela staden och i områdena.

Den bostadspolitiska styrningen har i första hand som syfte att säkerställa boendemöjligheterna för vanliga helsingforsare och staden ska med sina egna åtgärder främja boende till rimliga priser. Vid planeringen av bostadsproduktion och bostadsområden ska man fästa avseende även vid specialbehoven hos de boende. Behoven hos barnfamiljer, seniorer och ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden ska beaktas vid planeringen, likaså efterfrågan på små bostäder som har blivit allt kraftigare i och med det ökade antalet enpersonshushåll.

Programmet betraktar Helsingfors förutom som en växande huvudstad också som en del av huvudstadsregionen med fyra städer och som en del av Helsingforsregionen med sammanlagt 14 kommuner. Behovet att samarbeta på regional nivå ökar i takt med befolkningen och trafikflödena i området.

I programförslaget anges 19 delmål med vilka staden styr sin markanvändning och bostadsproduktion, utvecklar stadsstrukturen och bostadsområdena och underhåller och utvecklar bostadsbeståndet. Med delmålen säkerställs dessutom möjligheterna för olika befolkningsgrupper att bo i Helsingfors.

Verkställighet och uppföljning

Om stadsfullmäktige godkänner förslaget till Helsingfors stads genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande

markanvändning 2012, fastställer stadsstyrelsen de åtgärder som är nödvändiga för att uppnå målen och utnämner ansvariga förvaltningar genom ett särskilt verkställighetsbeslut.

Den praxis med uppföljningsrapporter som inleddes under den gångna programperioden fortsätter också under den kommande programperioden. I samband med uppföljningen av programmet uppföljs dessutom i vilken grad långtidsarbetslösheten minskar och hur det regionala planläggnings-, tomt- och bostadsproduktionsläget utvecklas.

Uppföljningsmätarna och de övriga utvärderingskriterierna och -metoderna anges i det bifogade programförslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miliza Ryöti, biträdande stadssekreterare, telefon: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, planeringsingenjör, telefon: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, telefon: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Bilagor

1	Ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2012
2	Arviointiraportti MA-ohjelmakausi 2008-2011
3	Lausuntoyhteenveto ja -vastine
4	Rakennuslautakunnan lausunto
5	Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto
6	Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto
7	Maahanmuutto- ja kotoutumisasioiden neuvottelukunnan lausunto
8	Vanhusneuvoston lausunto
9	Vammaisneuvoston lausunto
10	Helsingin Kaupunginosayhdistykset ry lausunto lausunto vuoden 2012 MA-ohjelmaluonnoksesta
11	Oulunkylä-Seuran lausunto
12	Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan lausunto Helsingin MA-ohjelmasta vuodelle 2012
13	Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan lausunto
14	HOASin lausunto
15	Nuorisoasuntoliitto ry lausunto
16	Uudenmaan Asuinkiinteistöyhdistys ry lausunto
17	Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto
18	Helsingin Yrittäjät ry:n lausunto
19	Helsingin seudun kauppakamarin lausunto MA-ohjelma luonnoksesta

Bilagematerial

1	Asumisen energiatehokkuustyöryhmän loppuraportti
2	Täydennysrakentamistyöryhmän loppuraportti
3	Townhouse-rakentaminen Helsingissä
4	Keskipinta-alatyöryhmän raportti

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 841

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet:

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla voidaan tarvittaessa tehdä maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinluovutus

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa

määritellyn hallintamuotojakauman mukaan. Ohjelmakauden aikana siirrytään neljän vuoden varauskantaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 325 000 k-m².

Tontinluovutuksen tapoja monipuolistetaan ja tehostetaan kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja vetovoimainen keskusta sekä elinvoimaiset aluekeskukset. Kaava mahdollistaa asuntorakentamisen niin, että liikkuminen tukeutuu tehokkaasti nykyiseen ja tulevaisuuden joukkoliikenneverkkoon.

Kaupungin keskeisistä sisäänajoväylistä on tekeillä selvitys, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia täydennysrakennuskohteita. Keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto- ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä.

Helsingin tavoitteena on aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laadinta seudun vetovoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi.

Helsinki sitoutuu vahvasti maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin. Helsinki tukee MAL-aiesopimuksen tavoitetta käynnistää hanke, missä yhteistyössä sopijapuolten kesken selvitetään kohtuuhintaisen asuntorakentamisen kilpailun tehostamista mm. kuntien tilaaja- ja hankintatointa kehittämällä.

Tavoite 4 Kaavavaranto

Asemakaavavaranto pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Toteutumaa seurataan viiden vuoden liukuvana ja takautuvana vuosikeskiarvona.

Kaupungin eri hallintokuntien välistä yhteistyötä jatketaan ja edistetään asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kumppanuuskaavoitusta edistetään ja lisätään hyödyntäen kertynyttä kokemusta aiemmista kumppanuuskaavoitushankkeista.

PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan vuosittain vähintään 5 000 asuntoa.

Tavoite 6 Maanomistus ja asuntotuotanto

Vuosittainen asuntorakentamisen tuotantotavoite maanomistajittain on

- kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle 3 600 asuntoa
- valtion omistamalle ja luovuttamalle maalle 400 asuntoa
- yksityiselle maalle 1 000 asuntoa

Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA vuokra-asuntoja, joista vähintään 750 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja 250 erityisryhmille
- 40 prosenttia Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa sekä 300 nuoriso- ja opiskelija-asuntoa
- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa, tavoitteena vähintään 1300 omistusasunnon ja vähintään 700 vuokra-asunnon toteuttaminen

Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja luovuttamallaan maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallintamuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla. Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen

hallinta- ja rahoitusmuotojakauma tulee valmistella virastojen välisenä yhteistyönä.

Hitas-järjestelmälle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan ohjelmakaudella.

Hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen Helsingissä. Tähän päästään varmistamalla kaava- ja tonttivarannon riittävyys. Kaavoituksen keinoin parannetaan kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuuksia. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittävällä vuokra-asuntojen tuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Kaupunki vahvistaa vaikuttamistaan ja vuoropuhelua valtion suuntaan siinä, että rakentamisen kustannuksiin nostavasti vaikuttaviin tekijöihin etsitään nykyistä parempia ja toimivampia ratkaisuja kohtuuhintaisen rakentamisen turvaamiseksi.

Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia). Vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. Asuntotuotantotoimiston toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottokykyä kehittämällä.

Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50 - 60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40 - 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30 - 40 prosenttia valmistuneista asunnoista). Pientalotuotannossa asunnot tulee valtaosin toteuttaa perheasuntoina.

Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Uudisrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota jalankulkuun ja ympäristön kaupunkimaisuuteen.

Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Lähipalvelut turvataan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille sekä varmistettava niille riittävä asukaspohja. Erityisesti tulee varmistaa joukkoliikennepalvelun samanaikaisuus alueiden rakentumisen kanssa. Pyöräpaikkanormin käyttöä jatketaan ja varmistetaan riittävät lastenvaunupaikat taloihin.

Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Asuntorakentamisesta 30 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena.

Jatketaan täydennysrakentamisen edistämistä yhteistyöprosessia ja kannustimia kehittämällä. Kannustimena käytetään esimerkiksi lisärakennusoikeutta. Etsitään malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voivat hyötyä täydennysrakentamisesta.

PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan

asuntokantaan. Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota kaupungin omin toimin sekä vaikutetaan valtioon meluesteiden toteuttamiseksi.

Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen

Asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitämisestä huolehditaan ja pyritään laajentamaan elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa. Kaupungin toimin edistetään peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tavoitellaan esteetöntä rakentamista. Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista ja lisäkerrosrakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista. Edistetään sekatalojen rakentamista.

Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) huolehtii omistamansa asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokratason kohtuullisena pitämisestä. Asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Tavoitteena on myös asukastyytyväisyyden pysyminen korkeana. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa kehitetään ja toteutetaan tarvittavat lisäselvitykset.

Turvataan kaupungin omistaman asuntokannan kohtuuhintaisuus. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ulkopuolelle jäävän asunto-omaisuuden hallintaa parannetaan keskittämällä omistajahallintoa, kehittämällä ylläpidon, vuokrauksen ja asukasvalintojen käytäntöjä sekä selkeyttämällä omistajaohjausta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen

Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuutta sekä muunneltavuutta. Asuntorakentamista kehitetään ottaen huomioon eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet, jotta

asuntotarjonta vastaisi paremmin eri ryhmien muuttuviin tarpeisiin. Kaupunkimaisten pientalojen ja kerrostaloasumisen kehittämistä jatketaan ja tuetaan näiden kohteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista, puurakentamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä.

Selvitetään mahdollisuus tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa.

Kaupungin toimintatapoja ja prosesseja parannetaan rakentamisen nopeuttamiseksi.

Selvitetään rakennusmarkkinoiden toimivuutta, erityisesti asuntopuolella, suhteessa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen.

Tavoite 15 Energiatehokkuus

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimukset täyttyvät selkeästi. Pyritään kohti nollaenergiarakentamista. Turvataan kaavoituksella energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytykset. Lisätään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuntorakentamisessa.

Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

Kaupunki edistää osaltaan uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa mm. asuntorakentamisen kehittämishankkeilla yhteistyössä yritysten sekä tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa. Kaupunki rohkaisee ja neuvoo asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan kaupungin asettamia energiansäästötavoitteita.

Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut

Autottomia ja vähäautoisia asuntokohteita kaavoitetaan ja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Tehdään vuoden 2013 loppuun mennessä kokonaisvaltainen selvitys ja konkreettiset mallit siitä, miten kustannuksia voidaan kohdentaa paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ratkaisuja sovelletaan erikseen valittavissa kohteissa ohjelmakauden aikana.

Selvitetään keinot, miten maanalaista ja muuta keskitettyä pysäköintiä lisätään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevilla asuinalueilla. Lisätään yhteiskäyttöä työpaikkapysäköinnin kanssa.

Täydennysrakennuskohteissa pysäköintipaikkojen lukumäärää ei automaattisesti nosteta koko kohteen osalta vaan tarkastelu tehdään tapauskohtaisesti.

PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla. Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehdoista tiedottamista.

Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa. Tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa vuosittain. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja pyritään toteuttamaan myös käyttötarkoituksen muutosten kautta olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmille kohdennettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotavoite on 250 asuntoa vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Vanhusten asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi palvelukeskusten ja vanhustenkeskusten lähelle, jolloin myös kotihoito ja kuljetuspalvelut toimivat paremmin. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset nykyistä paremmin.

Käsittely

13.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti asian otsikon Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -muodosta muotoon: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012.

Lisäksi esittelijä muutti ehdotustaan siten, että:

- päätösehdotuksen toinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmana 2012 seuraavat asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet"

- Tavoite 1 Maapolitiikka -väliotsikon alle toiseen kappaleeseen lisätään sana "aktiivisesti":

"Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon."

- Tavoite 2 Tontinluovutus -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause:

"Ohjelmakauden aikana siirrytään neljän vuoden varauskantaan."

- toiseen kappaleeseen lisätään sana "vähintään": "Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 325 000 k-m²."
- kolmas kappale kuuluu seuraavasti: "Tontinluovutuksen tapoja monipuolistetaan ja tehostetaan kehittämällä hinta- ja laatukilpailumenettelyä sekä keventämällä kilpailutusprosesseja."
- viimeiseksi kappaleeksi lisätään: "Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa."

- Tavoite 3 Yleissuunnittelu kuuluu seuraavasti:

"Valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja vetovoimainen keskusta sekä elinvoimaiset aluekeskukset. Kaava mahdollistaa asuntorakentamisen niin, että liikkuminen tukeutuu tehokkaasti nykyiseen ja tulevaisuuden joukkoliikenneverkkoon.

Kaupungin keskeisistä sisäänajoväylistä on tekeillä selvitys, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia täydennysrakennuskohteita. Keskitetään täydennysrakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Tehokkaalla maankäytöllä turvataan luonto-

ja lähivirkistysalueita, julkisen liikenteen kilpailukykyä ja kehittämistä sekä pyöräilyn ja kevyen liikenteen edistämistä.

Helsingin tavoitteena on aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan laadinta seudun vetovoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi.

Helsinki sitoutuu vahvasti maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin. Helsinki tukee MAL-aiesopimuksen tavoitetta käynnistää hanke, missä yhteistyössä sopijapuolten kesken selvitetään kohtuuhintaisen asuntorakentamisen kilpailun tehostamista mm. kuntien tilaaja- ja hankintatointa kehittämällä."

- Tavoite 4 Kaavavaranto -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään kaksi lausetta:

"Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 450 000 k-m². Toteutumaa seurataan viiden vuoden liukuvana ja takautuvana vuosikeskiarvona."

- toisen kappaleen loppuun lisätään virke: "Kumppanuuskaavoitusta edistetään ja lisätään hyödyntäen kertynyttä kokemusta aiemmista kumppanuuskaavoitushankkeista."

- PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO ensimmäinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin."

- Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä -kappaleeseen lisätään sana "vähintään":

"Helsingissä rakennetaan vuosittain vähintään 5 000 asuntoa."

- Tavoite 7 Hallinta- ja rahoitusmuodot -väliotsikon alla toisen kappaleen listaus kuuluu seuraavasti:

- 20 prosenttia valtion tukemia ARA vuokra-asuntoja, joista vähintään 750 toteutetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja 250 erityisryhmille
- 40 prosenttia Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoa sekä 300 nuoriso- ja opiskelija-asuntoa

- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntoa, tavoitteena vähintään 1300 omistusasunnon ja vähintään 700 vuokra-asunnon toteuttaminen

- viimeiset kolme kappaletta kuuluvat seuraavasti:

"Hitas-järjestelmälle asetettujen tavoitteiden toteutumista arvioidaan ohjelmakaudella.

Hallintamuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen Helsingissä. Tähän päästään varmistamalla kaava- ja tonttivarannon riittävyys. Kaavoituksen keinoin parannetaan kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuuksia. Tasapainoisella asuntotuotannolla ja riittävällä vuokra-asuntojen tuotannolla vahvistetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Kaupunki vahvistaa vaikuttamistaan ja vuoropuhelua valtion suuntaan siinä, että rakentamisen kustannuksiin nostavasti vaikuttaviin tekijöihin etsitään nykyistä parempia ja toimivampia ratkaisuja kohtuuhintaisen rakentamisen turvaamiseksi."

- Tavoite 8 Kaupungin oma asuntotuotanto kuuluu seuraavasti:

"Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on vuosittain rakentaa vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 prosenttia) ja 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 prosenttia). Vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. Asuntotuotantotoimiston toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottokykyä kehittämällä."

- Tavoite 9 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen -väliotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause:

"Varmistetaan perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus."

- PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET -otsikon alle kappaleen loppuun lisätään lause:

"Uudisrakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota jalankulkuun ja ympäristön kaupunkimaisuuteen."

- Tavoite 10 Saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys kuuluu seuraavasti:

"Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä vahvistetaan sekä rakentamalla uusia kaupunginosia että suunnitelmallisesti sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Lähipalvelut turvataan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palveluiden oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille sekä varmistettava niille riittävä asukaspohja. Erityisesti tulee varmistaa joukkoliikennepalvelun samanaikaisuus alueiden rakentumisen kanssa. Pyöräpaikkanormin käyttöä jatketaan ja varmistetaan riittävät lastenvaunupaikat taloihin."

- Tavoite 11 Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen -väliotsikon alle toiseen kappaleeseen lisätään seuraavat virkkeet:

"Kannustimena käytetään esimerkiksi lisärakennusoikeutta. Etsitään malleja, joilla kaupungin vuokrataloyhtiöt voivat hyötyä täydennysrakentamisesta."

- PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA -otsikon alla ensimmäisen kappaleen viimeinen virke kuuluu seuraavasti:

"Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota kaupungin omin toimin sekä vaikutetaan valtioon meluesteiden toteuttamiseksi."

- Tavoite 12 Asuntokannan kehittäminen -väliotsikon alla 2. ja 3. kappale kuuluvat seuraavasti:

"Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tavoitellaan esteetöntä rakentamista. Esteettömyyden osalta noudatetaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustasoa. Esteettömyyden toteuttaminen ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla erilaisten suunnittelukohteiden kuten townhouse-rakentamisen erityispiirteet huomioiden.

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakkorakentamista ja lisäkerrosrakentamista sekä edellytetään viherkattorakentamista. Edistetään sekatalojen rakentamista."

- Tavoite 13 Kaupungin oma asuntokanta -väliotsikon alla ensimmäisen kappaleen loppu kuuluu seuraavasti:

"Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallintoa kehitetään ja toteutetaan tarvittavat lisäselvitykset"

ja toisen kappaleen alku:

"Turvataan kaupungin omistaman asuntokannan kohtuuhintaisuus."

- Tavoite 14 Asuntorakentamisen kehittäminen -väliotsikon alle ensimmäiseen kappaleeseen lisätään sana "puurakentamista":

"Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, ryhmärakennuttamista, puurakentamista sekä uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttöä."

– väliotsikon alle lisätään kolme kappaletta:

"Selvitetään mahdollisuus tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa.

Kaupungin toimintatapoja ja prosesseja parannetaan rakentamisen nopeuttamiseksi.

Selvitetään rakennusmarkkinoiden toimivuutta, erityisesti asuntopuolella, suhteessa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen."

- Tavoite 15 Energiatehokkuus -väliotsikon alla ensimmäinen kappale kuuluu seuraavasti:

"Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimukset täyttyvät selkeästi. Pyritään kohti nollaenergiarakentamista. Turvataan kaavoituksella energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytykset. Lisätään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuntorakentamisessa."

- Tavoite 16 Asumisen pysäköintiratkaisut kuuluu seuraavasti:

"Autottomia ja vähäautoisia asuntokohteita kaavoitetaan ja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Asuintalojen autopaikkojen kustannuksia kohdennetaan paremmin autopaikkojen käyttäjille. Tehdään vuoden 2013 loppuun mennessä kokonaisvaltainen selvitys ja konkreettiset mallit siitä, miten kustannuksia voidaan kohdentaa paremmin autopaikkojen käyttäjille. Ratkaisuja sovelletaan erikseen valittavissa kohteissa ohjelmakauden aikana.

Selvitetään keinot, miten maanalaista ja muuta keskitettyä pysäköintiä lisätään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevilla asuinalueilla. Lisätään yhteiskäyttöä työpaikkapysäköinnin kanssa.

Täydennysrakennuskohteissa pysäköintipaikkojen lukumäärää ei automaattisesti nosteta koko kohteen osalta vaan tarkastelu tehdään tapauskohtaisesti."

- PÄÄMÄÄRÄ V ASUKKAAT muutetaan muotoon PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE.

  - ensimmäiseen kappaleeseen lisätään "maahanmuuttajataustaisen väestön": " -- asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun."

- Tavoite 18 Opiskelija- ja nuorisoasunnot ja Tavoite 19 Erityisryhmien asuminen -väliotsikoiden alla esiintyviä tuotantotavoitteet muutetaan 200:sta 300:aan (tavoite 18) ja 300:sta 250:een (tavoite 19).

  - Tavoite 19 toinen kappale kuuluu seuraavasti: "Vanhusten asuntoja pyritään sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi palvelukeskusten ja vanhustenkeskusten lähelle, jolloin myös kotihoito ja kuljetuspalvelut toimivat paremmin. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset nykyistä paremmin."

Esittelijä muutti päätöksen perusteluja siten, että Kotikaupunkina Helsinki - ehdotus maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 - otsikon alle, toisen kappaleen loppuun lisättiin seuraava lause: Helsinki on edelläkävijä kestävän kaupunkikehityksen edistämisessä.

25.06.2012 Pöydälle

18.06.2012 Pöydälle

04.06.2012 Pöydälle

07.05.2012 Pöydälle

23.04.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 07.02.2012 § 22

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (Ma -ohjelman) 2012 luonnoksesta kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon:

Sosiaalilautakunta pitää Ma -toteutusohjelman 2012 -luonnoksessa esitettyä visiota oikeansuuntaisena. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

Asuntopolitiikalla vaikutetaan toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, sosiaalisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumiseen, asuntojen saannin turvaamiseen ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Asumisen ja maankäytön suunnittelulla luodaan edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille, palvelujen toteutukselle ja saavutettavuudelle.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 on voimassa olevan maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 tarkistus. Sosiaalilautakunta keskittyy lausunnossaan niihin muutoksiin, joita on tapahtunut verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen. Sosiaalilautakunta antoi 4.9.2007 (§ 359) lausunnon nyt voimassa olevan ohjelman luonnoksesta. Ohjelman hyväksymisen jälkeen sosiaalivirastossa on hyväksytty palvelustrategia 13.1.2009 ja palveluverkon linjaukset 23.3.2010. Nämä ovat nyt annettavan lausunnon lähtökohtia.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Toimenpideohjelmaluonnoksessa asuntotuotannon tavoitteena on edelleen rakentaa vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla, mutta viime vuonna alkoi lähes 5 000 asunnon rakentaminen. Helsingissä jatketaan tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävää asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteita on tarkistettu. Valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteita on nostettu korvaamaan mm. sääntelystä vapautuvaa kantaa ja erityisasumisen ja opiskelijoiden osalta tavoitteita on tarkistettu lähemmäs toteutumaa. Vuoden 2011 seurantaraportissa arvio erityisryhmien vuokra-asunnoista on 700 mukaan lukien opiskelijoiden vuokra-asunnot. Nyt ohjelmassa on erikseen tavoitteet asumisoikeus-, nuoriso- ja opiskelija-asunnoille. Tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 20% ja vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemina vuokra-

asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina ja loput lainsäädännössä määritellyille erityisryhmille.

Sosiaalilautakunta pitää ohjelmaluonnoksessa asetettuja määrällisiä tavoitteita oikeansuuntaisina ja hyvänä sitä, että tavoitteiden toteutumisen arvioinnille on asetettu seurattavat määrälliset mittarit. Olennaista on huolehtia siitä, että asetettuihin tavoitteisiin päästään.

Sosiaalilautakunnan käsityksen mukaan jatkossa on erityisen tärkeä huolehtia asetettujen asuntojen määrällisten ja hallintamuotojen tavoitteiden toteutumisesta, koska ohjelmaluonnoksessa esitetyn arvion mukaan tulevan 10 vuoden aikana lähes 8 000 vuokra-asuntoa vapautuu sääntelystä Helsingissä. Näistä yli puolet on muiden kuin kaupungin omistuksessa. Menneiden 25 vuoden aikana vastaava luku on ollut noin 4 500 asuntoa ja tästä kaupungin omassa kannassa vajaa 700.

Ellei kiihtyvää vuokra-asuntojen vapautumista kompensoida tavoitteen mukaisella uudistuotannolla, tulee kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saanti vaikeutumaan entisestään. Sääntelyn purkautuminen vaikuttaa koko pääkaupunkiseudun asuntokannan rakenteeseen. Helsingin kaupungin omistuksessa olevassa asuntokannassa sääntelystä vapautuminen ei aiheuta muutoksia asukkaiden kannalta.

Sosiaalisen eheyden ja segregaation ennaltaehkäisyn näkökulmasta asuntotuotannolle asetetut hallinta- ja rahoitusmuotojen tavoitteet ovat sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan oikeansuuntaiset. Tätä tukee myös tavoite, että asuntorakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisalueilla.

Kotona asumisen tukeminen

Ohjelmaluonnoksen mukaan tavoitteena on vahvistaa kaupunkirakenteen eheyttä toisaalta rakentamalla uusia kaupunginosia ja toisaalta suunnitelmallisella olemassa olevaan asuntokantaan sijoittuvalla täydennysrakentamisella. Muun muassa palvelujen saatavuuden parantamiseen tähdätään kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja.

Sosiaaliviraston palvelustrategisena tavoitteena on niin sanottujen raskaan hoivan palvelujen vähentäminen ja kevyiden kotona selviytymistä tukevien palvelujen lisääminen. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Monituottajamallin mukaisesti sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevia palveluja voidaan tuottaa kaupungin omina, ostoina, kumppanuussopimuksin tai yksityisinä esimerkiksi palvelusetelien avulla. Asumisen tukipalveluissa on tärkeää huomioida erilaiset tukimuodot. Tuen vahvuuden on vaihdeltava

tarpeen mukaan, ja ennaltaehkäisevä ote sekä itsenäisen asumisen mahdollistaminen ovat keskeisessä asemassa.

Sosiaalilautakunnan mielestä on hyvä, että ohjelmaluonnoksessa huomioidaan sosiaali- ja terveystoimen palvelurakenneuudistus ja tarve esteettömään asumiseen sekä arkiympäristöön erityisesti väestön ikääntyessä. Siten ohjelman toteutumista arvioitaessa tulee huomioida myös julkisten ja lähipalvelujen saavutettavuus sekä asuntojen ja asuinympäristön esteettömyys.

Ohjelmassa otetaan kantaa myös siihen, että monet asuinalueet ovat uuden haasteen edessä väestön ikääntyessä ja todetaan, että alueen asuntokantaa ja väestörakennetta voidaan tasapainottaa asuntopoliittisin keinoin. Harkitulla täydennys- ja lisärakentamisella voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Myös asuntokannan kunnossapidon osalta asetettu tavoite laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja edistää kaupungin omilla toimenpiteillä peruskorjaustoimintaa sekä hissien rakentamista ovat oikean suuntaisia tavoitteita. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttaminen toimii keinona toteuttaa sosiaaliviraston tavoitetta kotona asumisesta niin pitkään kuin mahdollista.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto erityisryhmille

Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevien asumispalvelujen edellyttämät asunnot sisältyvät ohjelmassa valtion tukeman vuokra-asumisen tuotantotavoitteisiin. Ohjelman mukaisena tavoitteena on myös tehostaa erityisasumisen strategista suunnittelua. Vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Tarkistettavassa Ma- ohjelmassa tavoitteena on ollut, että valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan vuosittain keskimäärin 1 000 asuntoa, näistä nimetyille ryhmille (erityisryhmät, itsenäistyvät nuoret, opiskelijat, seniorit) noin puolet ja vaikeasti asutettaville asunnottomille, asumisessaan tukea tarvitseville ja muille erityisryhmille keskimäärin 25 % valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta.

Luonnoksessa Ma – 2012 ohjelmaksi erityisryhmille tarkoitetun asuntotuotannon tavoitteeksi on nyt asetettu keskimäärin 300 asuntoa vuosittain. Tähän sisältyy myös pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tarvittavat uudet asunnot. Määrällisiin tavoitteisiin luetaan sekä uudet asunnot että käyttötarkoituksen muutoksen kautta toteutettavat valtion tukemat uudet vuokra-asunnot. Ohjelmaluonnoksessa ei ole asetettu määrällisiä tavoitteita nimetyille ryhmille. Senioriasuntojen uustuotantoon luovutetaan tontteja yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sosiaalilautakunta toteaa, että vuoden 2012 erityisryhmien asumista koskevat tavoitteet ohjelmaluonnoksessa ovat oikean suuntaisia. Määrällistä asuntotuotantotavoitetta erityisryhmille tulee kuitenkin tarkentaa siten, että pitkäaikaisasunnottomuuden ja kehitysvammaisten kehittämishankkeilla sekä vanhusten ja lapsiperheiden palvelurakenteen uudistamisella on edellytykset toteutua ohjelman kautta.

Valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman osana toteutetaan valtion, kuntien, kirkon ja järjestöjen kanssa laaja-alainen hanke nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä keskeisessä asemassa ovat uusien nuorisoasuntojen rakentaminen ja asumiseen liittyvät tukipalvelut. Tavoitteeseen vastaaminen vaatii sosiaalilautakunnan näkemyksen mukaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteen nostamista esitetystä 250 asunnon vuositavoitteesta.

Erityisryhmille kohdennetuissa asunnoissa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät, joilla asumiseen liittyy tuen ja palvelujen tarve ja asunnoilta edellytetään erityisratkaisuja. Sosiaalihuollon asiakkaan sosiaalihuollon tarpeiden mukainen asuminen järjestetään nykyisin sosiaalihuoltolain tai sosiaalihuollon erityislakien nojalla.

Kaupungin tulee omilla toimillaan vaikuttaa erityisryhmille kohdennetun asuntokannan kohtuuhintaisuuteen asukkaiden itsenäisen toimeentulon mahdollistamiseksi. Tärkeää on huomioida olemassa olevan asuntokannan tehokas käyttö ja muuntomahdollisuudet sekä edistää virastojen yhteisiä käytäntöjä.

Erityisryhmille kohdennetun rakentamisen ja ympäristön tulee vastata Helsingin kaupungissa olevaa tavanomaista tasoa huomioiden asumisen erityisvaatimukset. Käytännössä kohtuuhintaisen asumisen ongelmaksi voi muodostua kalliit rakentamiskustannukset erityisesti uusilla asuinalueilla ilman kaupungin kehittämisratkaisuja. Edellytyksenä erityisryhmille kohdennettujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamiseksi on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Aran) tuki rahoitukseen.

Erityisryhmien uutta asumista toteutetaan luovuttamalla tontteja tai integroimalla erityisasumista normaaleihin valtion tuella rakennettaviin vuokrataloihin. Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille valtion tukemaan vuokratuotantoon, luovutukseen tulee voida sisällyttää ehto. Tämän mukaan tontille rakennettavaan vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli

tällaiselle on tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla tarpeen mukaan ja aluekohtaisen harkinnan mukaan se voi olla korkeintaan 20 %.

Asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja monisairaille alle 65-vuotiaille kohdennettu asuminen

Asunnottomuuden vähentäminen edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä tehdään asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008 -2010 noin 200 henkilöllä. Aran tilastojen (Selvitys 4/2011 23.3.2011) mukaan loppuvuodesta 2010 pitkäaikaisasunnottomia oli 1 400. Todettakoon, että sosiaalivirasto on asuttanut eri vuokrasuhteisiin asumismuotoihin ohjelmakauden 2008-2011 aikana 676 pitkäaikaisasunnotonta. Sosiaalilautakunta pitääkin tärkeänä, että asunnottomien tilastointiin liittyvät kriteerit selvitetään yhteistyössä Aran kanssa.

Valtioneuvosto on tehnyt 15.12.2011 periaatepäätöksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkamiseksi vuosille 2012-2015. Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan valtion ja kuntien välistä aiesopimusta, minkä jälkeen asia valmistellaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Hallitusohjelman 2011–2015 linjausten mukaisesti pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Helsingin kaupungin ja ympäristöministeriön uutta aiesopimusta koskevissa neuvotteluissa lähtökohtana on ollut noin 1000 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomien käyttöön vuosina 2012–2015. Tulevan ohjelmakauden on tarkoitus painottua kevyemmän tuen tarpeessa oleviin ryhmiin ja vähintään puolet asuntopaikoista toteutetaan hajalleen sijoitettuina tukiasuntoina.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen liittyvät sopimukset pitävät lähivuosina korkeana erityisryhmille tarvittavien vuokra-asuntojen kokonaismäärän. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään asuttamaan 50 pitkäaikaisasunnotonta vuosittain. Myös muiden erityisryhmien kuten mielenterveyskuntoutujien sekä alle 65 -vuotiaiden monisairaiden asuminen kotona avohuollon tukitoimin edellyttää nopeasti saatavilla olevia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Riittävät kotiin järjestettävät tukipalvelut, avohuollon palvelut sekä saumaton hoitoketju eri osapuolten välillä sairaalasta kotiuttamisvaiheessa vähentävät palveluasumisen tarvetta. Helsingissä on myös tavoitteena rakentaa asuntokohde moniongelmaisille nuorille, jotka ovat syrjäytyneitä tai

vakavassa syrjäytymisvaarassa ja joille nykyisessä palveluvalikossa ei ole sopivia palveluja.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishanke

Kehitysvammahuollon asiakkaiden määrä on Helsingissä tällä hetkellä noin 1 900 ja vuonna 2025 heitä arvioidaan olevan noin 80 asiakasta enemmän. Kehitysvammaisten palvelujen tarpeessa olevien määrä kasvaa maltillisesti, mutta lähivuosina rakennettavien uusien asuntojen määrä on laitoshoivan purkamisen vuoksi aiempaa korkeammalla tasolla.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen (Soslk 27.5.2008; valtioneuvoston periaatepäätös 21.1.2010) tavoitteena on laitosrakenteen purkamisen lisäksi tuottaa asumispalveluihin jonottaville kehitysvammaisille henkilöille uusia asumisen ratkaisuja.

Kehitysvammaisten asumisyksiköitä toteutetaan Aran tuella eri puolille Helsinkiä erillisinä yksiköinä omalle tontille tai osaksi kiinteistö-yhtiöiden rakennushankkeita. Asunto voi olla ryhmäkoti, asuntoryhmä tai erillisasunto. Vuosina 2012–2022 kehitysvammaisten asumiseen tarvitaan sosiaaliviraston arvioiden mukaan 273 asuntoa asuntoryhmiin sijoittuneena sekä 15 ryhmäkotiasuntoa, joissa on yhteensä 273 asuntopaikkaa.

Lastensuojelun asumisyksiköt ja nuorten tukiasuminen

Lastensuojelun tarve on kasvanut voimakkaasti viime vuosina Helsingissä. Vuonna 2010 lastensuojelun asiakkaana oli helsinkiläisistä 0-17 -vuotiaista 9,0 %. Myös lastensuojelun strategisena tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen, avohuollon vahvistaminen sekä huostaan otettujen lasten asumisen järjestäminen pääasiallisesti perhehoidossa. Uusien ammatillisten perhekotien ja toimintaan sopivien asuntojen tarve on vuodesta 2012 alkaen enintään yksi asunto vuodessa kymmenen vuoden ajan.

Oman perheen ulkopuolelle sijoitetun nuoren tullessa täysi-ikäiseksi kunta on velvollinen järjestämään tukiasunnon. Tukiasuntopaikkoja on tällä hetkellä Helsingissä noin 300. Helsingissä kehitetään toimintamallia, jossa asukas voisi jäädä asumaan asuntoon tuetun asumisen jakson päättymisen jälkeen. Tällaisessa tilanteessa tukiasuntotoiminnalle tulee osoittaa uusi korvaava asunto kaupungin asuntokannasta. Oikeus jälkihuollon tuettuun asumiseen päättyy viimeistään, kun asiakas täyttää 21 vuotta. Tukiasunnosta nuoret siirtyvät pääsääntöisesti muihin vuokra-asuntoihin. Kaupungin tavallisesta vuokra-asuntokannasta varataan vuosittain 60 asuntoa tukiasunnosta siirtyville nuorille. Lisäksi Nuorisosäätiön kanssa on

sovittu 20 asunnon käytöstä jatkoasunnoiksi, joista vapautuu käytännössä vuositasolla 2–3 asuntoa uusille asukkaille.

Sijoitetuille nuorille jatkoasuntojen ja lastensuojelun avohuollon nuorille tuetun asumisen tarjoamisen sekä nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen tulee olla yksi keskeisistä tavoitteista kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä. Tarve tukiasunnosta poismuuttaville nuorille on 100–120 jatkoasuntoa vuosittain. Lisäksi lastensuojelun avohuollon nuorille pitää pystyä tarvittaessa tarjoamaan tuettua asumista huostaanoton ja sijoituksen sijaan. Tällaisten asuntojen tarve vuositasolla on noin 50.

Vanhusten hoiva- ja palveluasuminen

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen sitä tukevien palvelujen avulla. Helsingissä on kehitetty monipuolisia vanhustenkeskuksia.

Helsingin kaupungilla on vuoden 2011 tietojen mukaan yhteensä 4 966 erilaista ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan vanhuspaikkaa. Paikkamäärä vastaa noin 12,5 prosenttia 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä. Ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan tarjonnan osalta kaupungin oma osuus pyritään pitämään nykyisellä tavoitetasolla eli noin 3 600 asiakaspaikassa, mikä vastaa sosiaali- ja terveysministeriön valtakunnallista tavoitetta vuoteen 2012 mennessä.

Kaupungin omana tuotantona ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon asiakaspaikkamäärä 3 600 asiakaspaikkaa näyttäisi riittävän tämän vuosikymmenen loppuun saakka, jolloin hoivapaikkatarve alkaa nousta väestön ikääntymisen myötä. Palveluasuntopaikkoja Helsingin kaupungilla on yhteensä 2 804 vanhukselle, joista kaupungin omia palvelutalopaikkoja on hieman yli puolet. Lisäksi vanhustenkeskuksissa on 260 arviointi- ja kuntoutuspaikkaa, jotka ovat kotona asumista tukevia, kuntoutumista, toimintakykyä kehittäviä ja omaishoitoa mahdollistavia paikkoja.

Vuosina 2012–2020 vanhusten palveluasumisen paikkoja lisätään maltillisesti purkamalla vanhoja laitosrakenteita sekä käyttötarkoitusten muutoksilla. Vanhusten asuntotarpeen lisääntyminen ajoittuu Helsingissä erityisesti vuosille 2020–2040, jolloin yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi. Parhaillaan selvitetään mm. sairaalakäytöstä vapautuneiden kiinteistöjen soveltuvuutta palveluasumiseen. Tarkoituksena on luopua nykyisten vanhusten asuintalojen vuokrauksesta siinä vaiheessa, kun kiinteistöjen Ara–rahoitukseen perustuvat rajoitukset poistuvat. Asuintalokiinteistöt eivät rakenteiltaan mahdollista muistisairaiden ja fyysisesti toimintarajoitteisten vanhusten ympärivuorokautisen hoivan ja hoidon järjestämistä turvallisesti.

Tulevaisuudessa yksityisen palvelusektorin osuus vanhuspalvelujen tuottamisesta tulee todennäköisesti kasvamaan, ja tontteja tarvitaan myös yksityisten palveluasumisyksiköiden rakentamiseen.

Terveysvaikutusten arviointi

Ohjelmalla on vaikutuksia fyysiseen ja sosiaaliseen elinympäristöön, elinoloihin ja toimeentuloon. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti herkkiin väestöryhmiin. Jos ohjelmaa ei ole, riskinä on kaupungin eri toimijoiden ristikkäiset vaikutukset ihmisten hyvinvointiin, terveyteen ja toimintakykyyn. Esimerkiksi palvelut ja erityisryhmille kohdennettu asuminen eivät voi sijoittua melulle tai muulle haitalle alttiisiin kohteisiin. Ilman ohjelman tavoitteita ja kaupungin toimenpiteitä ei toteudu ihmisten oikeus esteettömään ympäristöön ja terveyden ylläpitoon omaehtoisesti.

Lopuksi

Sosiaalilautakunta pitää välttämättömänä Ma-ohjelmassa kestävän kehityksen tavoitteita sosiaalisen ja alueellisen eriytymisen kehityksen pysäyttämiseksi ja tulevien sukupolvien, lasten ja nuorten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä. Nykytilanteessa sosiaalilautakunta toteaa, että sosiaaliviraston palvelustrategian mukainen palvelurakenteen keventäminen on voimakkaasti riippuvainen Ma-ohjelmassa asetettujen kaupungin asuntopoliittisten määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisesta. Laadullisista, rakennettuun ympäristöön liittyvistä tavoitteista tärkeimpänä sosiaalilautakunta pitää elin- ja asuinympäristön esteettömyyttä asuinalueiden ja palveluverkon suunnittelussa, kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Käsittely

07.02.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotuksensa viimeiseen, Lopuksi -nimiseen kappaleeseen ensimmäisen virkkeen jälkeen seuraavan tekstin: "Lasten ja nuorten kuuleminen aluesuunnittelussa on tärkeää toteuttaa systemaattisesti koulujen ja päiväkotien kanssa yhteistyössä."

17.01.2012 Pöydälle

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Inkeri Rehtilä, erityisasiantuntija, puhelin: 310 62841
inkeri.rehtila(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 25.01.2012 § 7

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle MA-ohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa esitetään hyviä ja kannatettavia maankäytön ja asumisen tavoitteita, joiden taustalla on hyvin analysoitua laaja-alaista ja pitkän aikavälin tutkimustietoa Helsingin ja ympäristökuntien kehityksestä.

Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että MA-ohjelman käytännön toteuttamisesta vastuussa olevat toimivat saman suuntaisesti ja että toteuttamista koskevat prosessit ovat selkeitä.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa

Kaupungin oman (ATT:n) tuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta 750 asuntoa tulee toteuttaa ara-vuokra-asuntoina.

Koko asuntotuotannon määrällinen tavoite Helsingissä on 5000 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1000 asuntoa yksityiselle maalle.

Asuntotuotantotoimiston käynnistynyt kokonaistuotanto on ollut vuosina 2009-2011 keskimäärin 919 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotoimisto pyrkii rakennuttamaan kaikki saamansa tontit viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun ne ovat tulleet rakentamiskelpoisiksi.

Tavoitteita vähäisempi tuotanto on johtunut siitä, että kaupungin omaan asuntotuotantoon ei ole pystytty osoittamaan tarpeellista määrää rakentamiskelpoisia tontteja, kunnallistekniikan rakentaminen ja maaperän kunnostus eivät ole olleet riittävän nopeita, sekä siitä, että urakkakilpailut eivät ole toimineet riittävän hyvin korkeasuhdanteen aikana tai urakkakilpailuihin osallistuminen ei ole kiinnostanut rakennusliikkeitä.

MA-ohjelmassa todetaan, että asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Kaupungin oman tuotannon määrällisten tavoitteiden, jotka valtuusto on hyväksynyt maankäytön ja asumisen ohjelmassa, tulisi olla kaikkien asianosaisten hallintokuntien tavoitteena.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuototavoitteet

Asuntokaavoista kaupungin omistamalle maalle tulisi kaavoittaa huomattavasti yleisiä tavoitteita enemmän säännellylle asuntotuotannolle mahdollisia tontteja, jotta MA-ohjelman eri hallintamuodoille osoitetut tuotantotavoitteet toteutuisivat. Yksityiselle maalle rakentuva asuntotuotanto on lähes yksinomaan muuta kuin säänneltyä tuotantoa.

Kaupungin maan tuotantojakauman tulisi poiketa melko paljon koko tavoitteellisesta tuotannon jakaumasta eli sen tulisi olla seuraavan suuntainen:

- 25 prosenttia tai vähintään 900 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 25 prosenttia eli 900 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 25 prosenttia eli 900 sääntelemätöntä asuntoa

eli yhteensä 3600 asuntoa.

Varattaessa tontteja tulisi siis noudattaa pääpiirteittäin edellä olevaa jakaumaa, joka olisi syytä sisällyttää myös ohjelman kaupunginvaltuuston päättämiin tavoitteisiin. Jos tavoite jää määriteltäväksi virastojen yhteistyöllä vasta varausten valmisteluvaiheessa on mahdollista, että ne eivät pääse riittävästi vaikuttamaan muuhun valmisteluun.

Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteissa on muutettu tavoitteita eriyttämällä opiskelija-asunnot pois ara-vuokratuotannosta ja siirtämällä asumisoikeustuotanto pois välimallintuotannosta. Lisäksi kaupungin tulisi pyrkiä edesauttamaan sitä, että myös yksityisten omistamilla alueilla toteutettaisiin osaltaan hallintamuotojen tavoitteita.

Opiskelija- ja nuorisoasumisen erottamisella ns. normaalista ara-vuokratuotannosta on haluttu vahvistaa tavallisen ara-vuokratuotannon toteuttamisedellytyksiä, mikä on erittäin tarpeellista.

Tavallisia ara-vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina hyvin vähän. Ara-vuokratuotantoa estävät lisäksi usein alueelliset syyt kuten ara-tuotannon osuuden alueellinen rajoittaminen, suurten vuokrakohteiden välttäminen, alueilla jo ennestään olevien vuokra-asuntojen määrä sekä liian kalliit rakennuskustannukset.

Lisäksi on ennustettu, että seuraavan kymmenen vuoden aikana Helsingissä vapautuu lähes 8000 vuokra-asuntoa ara-sääntelystä vapaille markkinoille, josta kaupungin vuokra-asuntoja on noin 2900.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrä tulee mitä todennäköisemmin seuraavina vuosina näin ollen entisestään vähenemään. Tulevaisuudessa tavallisen ara-vuokratuotannon toteutus tulee olemaan entistä selvemmin kaupungin oman tuotannon varassa, kun eräät aiemmin myös ara-vuokra-asuntoja toteuttaneet yleishyödylliset toimijat ovat tehneet strategisia linjauksia ja siirtyneet asuntosijoittajiksi.

Uusia vuokra-asuntoja voidaan rakentaa hyvin vähän vuokratalovaltaisille täydennysrakentamisalueille. Jotta sosiaalisen eheyden tavoite toteutuu, tulee vetovoimaisille projektialueille rakennuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 30 % alueen koko asuntomäärästä.

Asumisoikeustuotanto tulisi säilyttää välimallituotantona. Asumisoikeustuotannon lukeminen välimallin-hallinta- ja rahoitusmuotoon yhdessä hitas-omistusasumisen kanssa antaa joustoa toteuttajalle mm. epävarmassa rahoitus- ja markkinointitilanteessa erityisesti täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeustuotannolle tulisi valtion toimesta varata vuokra-asumisesta erillinen myöntämisvaltuus ja sen toteuttamismahdollisuudet olisi syytä turvata ainakin pääkaupunkiseudulla. Tänä syksynä asumisoikeushankkeet eivät saaneet korkotukipäätöksiä aikataulussa ja hankkeiden lähdöt olivat epävarmoja ja niitä jouduttiin siirtämään.

Asuntotuotantotoimikunta esittää, että alueelliset prosentuaaliset hallintamuototavoitteet tulee laatia projektialueittain etupainotteisesti ja niiden toteutumista tulisi seurata. Lisäksi tulisi laatia selvitys, miten koko Helsingin hallintamuotokuva voidaan saada MA-ohjelman tavoitteen mukaiseksi, huomioiden merkittävä täydennysrakentamisvolyymi sekä yksityinen ja kaupungin maanomistus.

Rahoitus- ja hallintamuodot täydennysrakentamisalueilla

Tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen tähtäävä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen tarkoittaa vuokratalovaltaisilla täydennysrakentamisalueilla omistustuotannon painottamista lisärakentamisen hallintamuotona.

Näillä samoilla alueilla vanhan asuntokannan jälleenmyyntihinnat ovat hieman yli puolet uusien asuntojen rakentamiskustannuksista.

Hitasasuntojen myyntihinnan sääntely on tällöin tarpeetonta. Säätelemätöntä omistusasumista tulisi näillä alueilla suosia ja siten lisätä omistusasuntojen houkuttelevuutta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamisalueilla voitaisiin rakennuttaa kaupungin omana tuotantona säätelemätöntä omistusasuntotuotantoa ns. omakustannushintaan vuokratonteille. Tämä ensimmäisen myyjän hintasäädelty tuotanto tulisi erottaa markkinahintaisesta säätelemättömästä omistusasuntotuotannosta ja se tulisi laskea välimuodon hallintamuodoksi.

Asemakaavoituksen vaikutukset kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen

Kaavoituksen tulee mahdollistaa hyvän kaupunkiympäristön lisäksi kohtuuhintainen asuntotuotanto tiiviissä ja laadukkaassa urbaanissa kaupunkirakenteessa, missä autopaikoitus sijoittuu luontevimmin kannen alle tontille. Yksityiskohtaiset, laatua nostavat kaavamääräykset yhdessä muiden määräysten ja tonttiolosuhteiden kanssa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia asuntorakentamiselle. Erityisesti maanalainen autopaikoitus, rakennusten monimuotoisuus ja kaavoissa määritellyt yhteistilavelvoitteet vaikeuttavat valtion rahoituksen saantia kohteille.

Pysäköinnin laskentaohjeesta tulevaa autopaikoituksen määrää tulisi voida tarkastella kriittisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon kustannusten kannalta erityisesti silloin, kun kohteet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Raideliikenteen asemien ympärillä ja muiden liikenteen runkolinjojen solmukohdissa esimerkiksi 1000 metrin säteellä voitaisiin noudattaa selvästi pienempää pysäköintimitoitusnormia. Myös rakentamis- ja elinkaarikustannuksiltaan kalliit kannenalaiset pysäköintiratkaisut tulisi pyrkiä korvaamaan toisilla ratkaisuilla varsinkin täydennysrakentamisalueilla.

Asuinkortteleiden kaavojen yleistä määräysten sallivuutta tulisi lisätä ja yksityiskohtaisuutta vähentää. Massoittelun tulisi olla peruslähtökohdiltaan selkeätä ja kaavoihin merkityn rakennusalan tulisi mahdollistaa erityyppisiä asuntoratkaisuja. Yhteistilojen määriä ei tulisi merkitä kaavoihin velvoittavina määräyksinä vaan mahdollisuuksina. Nämä toimenpiteet lisäisivät kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja parantaisi asukaslähtöisten ja uudentyyppisten asuntojen ja muiden laatutavoitteiden toteuttamista.

Asemakaavoituksen tulisi huomioida MA-ohjelman hallintamuototavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös kaavoituksen tavoitteeksi, joka

tarkoittaa noin 140 000 k-m2 vuositavoitetta, josta 750 ara-vuokra-asunnon tavoitteen tulisi olla ensisijainen.

Kumppanuuskaavoitus

Kumppanuuskaavoituksella voidaan parantaa asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteuttamiskelpoisuutta. Samaan tavoitteeseen päästään myös perinteisellä asemakaavoituksella, jossa kaavoituksen työkaluna hyödynnetään toteutettavuuden osalta kokeneiden asuntosuunnittelijoiden viitesuunnitelmia, rakentamiskelpoisuus on selvitetty etukäteen ja jossa asemakaavat tehdään määräyksiltään riittävän yleispiirteisiksi.

Kumppanuuskaavoitus on hyvä vaihtoehto laajoissa kohteissa, joissa on useita kaavallisia vaihtoehtoja. Kunnallistekniikan suunnittelu ei nykyisin käynnisty ennen kaavojen vahvistumista. Kunnallistekniikan ja katurakentamisen tulisi tapahtua pian kaavojen vahvistumisen jälkeen, jotta kumppanuuskaavoitus olisi toimiva rakentamisen aikatauluttamisen suhteen. Muuten kumppanuuskaavoitus voi pitkittää hankkeen aikatauluja rakennuttajan osalta ja nostaa rakennuttamisen kustannuksia suunnittelun osalta.

Laadukas lisärakentaminen osaksi kaupungin täydennysrakentamisstrategiaa

Erot Helsingin asuinalueiden välillä ovat syventyneet, jos alueita vertaillaan toisiinsa asukkaiden verotettavan kokonaistulon osalta. Lähiöiden välillä on suuriakin imagollisia ja sosiaalisia eroja.

Tulevat vuodet osoittavat kehittyykö reunavyöhykkeille uudentyyppisiä ja vahvoja ytimiä vai perustuuko reuna-alueiden kehitys autokaupunkimaiseen alhaisen tehokkuuden rakenteeseen.

Täydennysrakentamisella myös alueen sosiaalisia tavoitteita voidaan huomioida asuntojakaumaa tasapainottamalla ja asuntojen hallintamuotoja monipuolistamalla. Kaupunkirakenteelliset, ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset tarpeet lähiöiden kehittämisessä ovat siten pitkälti yhdenmukaiset ja periaatteessa toteutettavissa.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla täydennysrakentamisella voidaan nostaa alueen yleistä imagoa ja parantaa kaupunkikuvaa, kun hallintamuotoja monipuolistetaan ja asuntojen laatutasoa nostetaan.

Uudet kohteet täydennysrakentamisalueilla mitoitetaan huomioiden myös oletettujen tulevien asukkaiden maksukyky ja alueen yleinen vanhojen asuntojen hintataso. Hiipuvilla alueilla asuinrakennuksista tulee näin helposti huomattavasti vaatimattomampia kuin esim. uusien satama-alueiden vastaavista omistuskohteista. Omistusasuminen tulee

tehdä haluttavaksi, eikä hiipuvien alueiden kohdalla niiden houkuttelevuuden suhteen ole helppoja ratkaisuja. Jotta täydennysrakentamisella pystyttäisiin oikeasti ehkäisemään alueiden eriytymistä, pitäisi täydennysrakentamisalueilla olla mahdollista panostaa sekä kaupunkikuvaan että asuntoihin enemmän kuin mitä alueen yleinen hintataso edellyttää. Näin voidaan toimia vain kohdentamalla kustannuksia nykyisestä poikkeavalla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että täydennysrakentamiskohteissa voitaisiin asuinrakennuksille myöntää tietyillä edellytyksillä erityinen ”Laadukas lisärakentaminen” –status.

Tämä status oikeuttaisi rakennuttamaan esimerkiksi vähemmän yhteistiloja ja autopaikkoja, kuin mitä kaava edellyttää, tai se mahdollistaisi vapautuksen kohteen muilta, kaupungin omilta sisäisiltä määräyksiltä. Näin kustannuksia voitaisiin kohdentaa paremmin aluetta ja asukasta parhaiten palveleviin asioihin ilman, että asuntojen hinnat nousevat liikaa.

Laadukas lisärakentaminen –päätöksen tulisi olla samalla tavalla periaatteellinen päätös, kuin mitä on tehty päätös ullakkorakentamisen tulkinnoista kantakaupungissa. Laadukas-lisärakentaminen -statuksen voisivat kuitenkin saada ainoastaan esim. täydennysrakentamisprojektin hyväksynnän saaneet kohteet erikseen sovituilla alueilla.

Tontinluovutuksen keinot varmentaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentuminen

Tonttipolitiikalla tulee varmistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen edellytykset. Korkeasuhdanteessa urakkakilpailu toimii kaupungin oman tuotannon kannalta heikommin kuin matalasuhdanteessa. Korkeasuhdanteessa urakoitsijoiden kiinnostus omaan tuotantoon on suurinta ja kaupungin toiminta merkittävänä maanomistajana ja tonttienjakajana saa silloin erityisen suuren merkityksen. Kiinnostus kaupungin asuntorakentamisurakoita kohtaan on ollut alhaista, mikä on näkynyt erittäin voimakkaasti nousseina urakkahintoina.

Jotta urakoitsijat olisivat kiinnostuneita tarjoamaan omaa vapaarahoitteista asuntotuotantoaan matalakatteisempia asuntorakentamisurakoita, tulee urakoitsijoiden oman vapaarahoitteisen asuntotuotannon tonttien saamisen ehtona olla kaupungin oman kohtuuhintaisen asuntorakentamistuotannon urakkakilpailuissa pärjääminen. Tätä varten tulisi luoda oma järjestelmänsä.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa, että kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon 1500 asunnon tavoite kirjataan myös

tontinluovutuksen tavoitteeksi. Tämä tarkoittaa noin 140 000 k-m2 vuositavoitetta kaavatuotannolle, josta 750 vuokra-asunnon tavoite olisi ensisijainen. Lisäksi olisi tutkittava mahdollisuuksia kehittää varausjärjestelmää niille rakennusliikkeille, jotka ovat pärjänneet ATT:n urakkakilpailussa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokunnista lapsiperheitä on vain 18 %. On tärkeää pyrkiä monipuolistamaan asuntojakaumaa niin, ettei väestön ikäjakauma entisestään yksipuolistu. Perheasuntoja tulee tehdä kaikkiin hallintamuotoihin. Perheasuntojen 40-50 % osuutta uudistuotannossa tulee pitää vähimmäismääränä, sillä kaikki perheasunnot eivät tule lapsiperheiden käyttöön.

Myös vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntokohteissa tulee olla riittävä määrä perheasuntoja, vaikka hitas-omistusasunnot ovatkin lähempänä keskituloisen perheen ostokykyä.

Perinteisten ydinperheiden määrä kuitenkin vähenee jatkuvasti ja ydinperheen rinnalle on syntymässä uusien perhemuotojen kirjo mm. uusioperheet ja monen sukupolven perheet.

Uusioperheissä lapsia on usein enemmän kuin perinteisissä ydinperheissä. Näissä uusioperheissä kaikki perheeseen kuuluvat eivät aina asu samassa paikassa. Lähinnä lasten vuoro-, viikonloppu- ja satunnainen asuminen tekevät perheen koosta kausiluonteista ja muuttuvaa.

Perhemuotojen monipuolistuminen koskee myös sukupolviasumisen uusia muotoja. Aikuistuvat lapset on yksi näistä ryhmistä. Väestön ikääntymisen ja muuttoliikkeen takia myös isovanhempien tarvitsema väliaikainen tai pysyvä asuminen seuraavan sukupolven luona lisääntyy.

Näihin uudentyyppisiin haasteisiin tulisi kiinnittää huomiota ns. normaalituotannon ohella, jotta asuntojen tilajakauma vastaisi mahdollisimman hyvin muuttuvaa kysyntää.

ATT kehittää uusia asumiskonsepteja myös uusille perhetyypeille. Ensimmäinen yhteisöllinen, pientiloilla joustavaksi tehdyt asunnot ns. ATT City-talo on rakenteilla Helsingin Kalasatamaan.

Yhteistyö erityisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa on tärkeää, jotta asuntotyypistöä voidaan edelleen kehittää asukaskokemusten kautta ja jotta asukasvalinnat voidaan kohdentaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon prosessien sujuvoittamiseksi

Asuntotuotannon prosessin kuvaaminen ja sen sujuvoittaminen raakatonttimaasta asunnoksi on oleellinen keino parantaa mahdollisuuksia saavuttaa MA-ohjelman määrällisiä ja laadullisia tavoitteita.

Kaupungilla on keinoja parantaa prosessia ja löytää hintoihin vaikuttavia yksittäisiä tekijöitä. Monista laadullisista, hyvistäkin tavoitteista on tullut ohjeita ja myöhemmin kaupungin omia määräyksiä, joita ei voida enää kohdekohtaisesti tulkita esim. asuintalon sijainti tai asumiskonseptin vaatimukset huomioiden.

Tällaisia kustannuksiin selkeästi vaikuttavia määräyksiä autopaikkojen lisäksi ovat mm. kaavojen yhteistilamääräykset. Yhteistilojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana enemmän kuin kaksinkertaistunut, kun tarkoitetaan yhteistilojen pinta-alan suhdetta asuntopinta-alaan.
Erityisesti tämä rasittaa pienten kohteiden, kuten täydennysrakentamiskohteiden taloutta. Pienissä kohteissa yhteistilamäärä voi nousta jopa 20 prosenttiin asuinpinta-alasta, johtuen määräysten mitoitusohjeista.

Prosessiin liittyvänä käytännön ongelmana voidaan mainita myös tonttien maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvät ongelmat sekä meluhaitat. Tulisi pystyä kehittämään selkeä toimintajärjestelmä esim. nuhjaantuneen maan ja ohjearvon ylittävän, mutta kynnysarvon alittavan likaantuneen maan läjitykselle.

Asuntotuotantotoimikunta ehdottaa työryhmän asettamista kuvaamaan asuntotuotantoketjua, sen ongelmakohtia erityisesti kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta. Tarkoituksena olisi löytää normitalkoiden hengessä koko tuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä myös kustannuksia alentavia toimenpiteitä, jotta laadukas, kohtuuhintainen ja asukaslähtöinen helsinkiläinen asuntotuotanto olisi tulevaisuudessakin mahdollista.

Asuinrakentamisen laatu ja kehittäminen

Monipuolinen asuntotyypistö, asuntojen kehittäminen asukaslähtöisesti, muuttuvan yhteiskunnan tarpeet huomioiden, rakennusten energiatehokas ja teknisesti kestävä sekä hyvä ulkoarkkitehtuuri tukevat kaupungin yleistä kehitystä ja menestystä eri sektoreilla.

Omaleimainen ja tasapainoinen urbaaniympäristö tulee olla Helsingin kaupungin vetovoimatekijä myös tulevaisuudessa. Siihen MA-ohjelma antaa hyvät puitteet.

21.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Henna Helander, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32399
henna.helander(a)att.hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 5.1.2012

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Asuntotuotantotavoitteet kaupungin talouden näkökulmasta

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin. Toteutusohjelmalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön sekä sosiaaliseen ja taloudelliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupungin talouteen.

Toteutusohjelman maapolitiikan tavoitteena on, että tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asunto-tuotantoon tontteja 325 000 kem². Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että talousarviossa 2012 kiinteistöviraston sitova tavoite on luovuttaa asuntorakennusoikeutta 225 000 kem². Taloussuunnitelmavuodelle 2013 tavoite on 235 000 kem² ja vuodelle 2014 tavoite on 250 000 kem².

Talousarviossa ja -suunnitelmissa kaupungin kasvun tarpeet on turvattu osoittamalla asuntotuotannon edellyttämälle esirakentamiselle, infrastruktuurille ja alueiden palvelurakentamiselle tarvittavat investointimäärärahat sekä ohjaamalla hallintokuntien ja virastojen toimintaa sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden avulla siten, että asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat.

Asuntotuotannon tavoitteesta 30 % sijoittuu täydennysrakentamisalueille, joten aluerakentamisprojektialueiden ulkopuolelle sijoittuvalla rakentamisella on tärkeä merkitys asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa. Kun täydennysrakentaminen kohdistuu usein alueille, jotka edellyttävät kallista esirakentamista ja mittavia yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen siirtoja, on asuntotuotannon käynnistäminen näillä alueilla sopeutettava kaupungin talouden mahdollisuuksiin. Investointitalouden suunnittelua ja mahdollisesti tarpeellista alueiden priorisointia varten

olisi ohjelmassa määriteltävä täydennysrakentamisalueet luonnoksessa esitettyä tarkemmin.

Kaupungin maaomaisuudesta saatavat myyntitulot ovat asuntotuotannon edellyttämien investointien kannalta rahoituksellisesti tärkeitä vuokratonttien kohtuullisen tuottotavoitteen ohella. Vuokratonttien yhteydessä tulisi tarkastella myös nk. kynnysrahan käyttöönottoa ja vuokrien perimistä etukäteen. Tällä tavoin saataisiin osaltaan rahoitettua alueiden rakentamisen alkuvaiheeseen sijoittuvia kalliita investointeja.

Asuntotarjonnan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Maankäytöllä ja asuntotarjonnalla vaikutetaan olennaisesti yritysten toiminta-edellytyksiin sekä työvoiman saatavuuteen ja liikkuvuuteen. Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa ja sen seurannassa tulee ottaa huomioon myös elinkeinopoliittiset vaikutukset.

Yritysten kilpailukyky työvoimasta heikkenee, kun asumisen hinta nousee yritysten palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi. Jo tällä hetkellä on nähtävissä, että asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten (vuokra-, omistus- ja ns. välimuotoa edustavien) asuntojen puute vaikeuttavat työvoiman saantia erityisesti pienipalkkaisilla palvelualoilla. Erityisesti tämä tulee korostumaan, jos työperäistä maahanmuuttoa pystytään edistämään tavoitteiden mukaisesti.

Asumisen korkean hinnan ja riittämättömän asuntotarjonnan seurauksena monet työntekijät sekä yrityksissä että julkisella sektorilla joutuvat valitsemaan asuinpaikkansa yhä kauempaa Helsingistä. Tämä vaikuttaa negatiivisesti veropohjaan ja sitä kautta kaupungin kilpailukykyyn.

Talous- ja suunnittelukeskus katsookin, että maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012:ssa esitetyt keinot asumisen hinnan hillitsemiseksi on syytä käyttää mahdollisimman täysimääräisesti. Yhtenä olennaisena tekijänä on kaavoituksen joutuisuus ja riittävä kaavavaranto. Tämän lisäksi kaupungin omaan tuotantoon osoitettavien rakentamiskelpoisten tonttien riittävyydestä tulee huolehtia. Kilpailua asuntorakentamisessa tulee pyrkiä lisäämään tarjoamalla toteuttamismahdollisuuksia myös pienille ja keskisuurille toimijoille nykyistä enemmän. Lisäksi on tärkeää, että kaupunki omilla toimenpiteillään mahdollistaa myös erilaisten asuntojen pienimuotoisen tuottamisen.

Kaupungin oman asuntotuotannon osalta vuosittaisen 5 000 uuden asunnon tuotantotavoitteen toteutumisen varmistaminen mahdollisimman täysimääräisenä on tärkeää. Valtion tukeman

vuokratuotannon taso tulee toteuttaa sovitun tason mukaisesti. Lisäksi on käytettävä kaikki mahdolliset keinot toteuttaa myös kohtuuhintaista omistusasuntorakentamista.

Täydentävän kaavoituksen ja täydennysrakentamisen osalta tulee pyrkiä MA 2012 -ohjelman mukaisesti kokonaistarkasteluun yksittäisten suunnittelukohteiden erikseen tarkastelemisen sijaan. Asumisen lisäämisen yritysalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä tulee perustua tarkkaan arviointiin siitä, mi-ten yritysten toimintaedellytykset ja toimintaympäristö tämän seurauksena muuttuvat. Yritystoiminnalle epäedullisia ratkaisuja tulee välttää.

Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä julkisten että yksityisten palvelujen toisaalta oikea-aikaiseen ja toisaalta tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille. Elinkeinopoliittisesti on tärkeää varmistaa erilaisten palveluyritysten mahdollisuudet sijoittua sinne, missä asuntotuotantoa kasvatetaan. Tällä on merkitystä paitsi palvelujen saatavuuden myös ympäristön kannalta. Ns. kivijalkaliiketilat mahdollistavat parhaimmillaan monipuolisen lähipalvelujen tarjonnan. Niiden toteutuminen edellyttää kuitenkin sitä, että jo suunnitteluvaiheessa tunnistetaan mm. tarkoituksenmukainen mitoitus ja eri palvelutoimintojen tiloille asettamat vaatimukset. Lisäksi on tärkeää kehittää uudenlaisia toimintamalleja, joilla turvataan sekä alueen asukkaiden palvelut että yritysten liiketaloudelliset intressit.

Kaupungin kilpailukyvyn kannalta on ensisijaista, että kaupungin verotuloja pyritään yksiselitteisesti kasvattamaan. Tämän vuoksi on välttämätöntä huolehtia siitä, että veronmaksukykyisille asukkaille on tarjolla riittävästi kooltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotarjontaa. Kaupungistumisen myötä asuntoihanteet ja asukkaiden tarpeet muuttuvat. Lapsiperheiden ihanne tulevaisuudessa voi hyvinkin liittyä ekologisuuteen ja saavutettavuuteen. Eri asukasryhmien tulevaisuuden tarpeet tuleekin analysoida huolellisesti, jotta asuntotarjonta vastaisi jatkossa paremmin niin yksineläjien kuin perheidenkin muuttuviin tarpeisiin. Erityisesti veronmaksukykyisten lapsiperheiden muuttoa pois Helsingistä voidaan ehkäistä ainoastaan huolehtimalla siitä, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia tilavia asuntoja myös lapsiperheille. Nykyinen määritelmä perheasunnon koosta ei välttämättä vastaa perheiden todellista asumisväljyyden tarvetta nykypäivänä.

Osaavan työvoiman saatavuuden kannalta on olennaista edistää myös opiskelijoiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kaupunki on elinkeinopolitiikan kehittämisvalinnoissaan painottanut Helsingin kehittämistä viihtyisänä opiskelijakaupunkina.

Uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa kaupungissa tulisi edistää ja näin lisätä alan yritysten liiketoimintamahdollisuuksia. Helsingin tulisikin lisätä yhteistyötä yritysten ja tutkimus- ja kehittämistahojen kanssa asuntorakentamisen kokeilu- ja kehittämishankkeissa

Asuntopolitiikan yhteisvastuullisuus pääkaupunkiseudulla

Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan tulisi lisätä vertaileva tarkastelu pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tavoitteista ja toteutumasta.

MAL-neuvottelukunta on tammikuussa 2008 hyväksynyt Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL-2017). Asunto-tuotannon keskimääräinen vuosittainen tavoite 12 000 – 13 000 asuntoa perustuu 19.6.2007 hyväksyttyyn kaupunkiseutusuunnitelmaan. Ohjelmassa on asetettu määrällisten asuntotuotantotavoitteiden lisäksi seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteet.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi allekirjoitettiin 18.1.2008. Tuossa yhteydessä sovittiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamisesta mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuvat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen.

Helsingin MA-ohjelma 2008 – 2017 noudattaa sekä kokonaistuotannossa että aravuokratuotanto-osuudessa aiesopimusta. Vantaan asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2009 – 2017, ja ohjelman toimenpiteet ajoittuvat valtuustokaudelle 2009 – 2012. Ohjelman tarkistus tehdään siis mahdollisesti seuraavan valtuustokauden alussa vuonna 2013. Myös Vantaa on asuntotuotantotavoitteessaan sitoutunut aiesopimuksen kautta tuotantotavoitteisiin jo vuodesta 2008 alkaen.

Espoossa ei ole erillistä asunto-ohjelmaa, vaan asuntotuotantotavoitteet määritellään vuosittaisessa taloussuunnitelmassa valtuuston asettamina valtuustokauden tavoitteina. Teknisen ja ympäristötoimen taloussuunnitelmaan on kirjattu tavoitteeksi luoda edellytykset 2 500 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

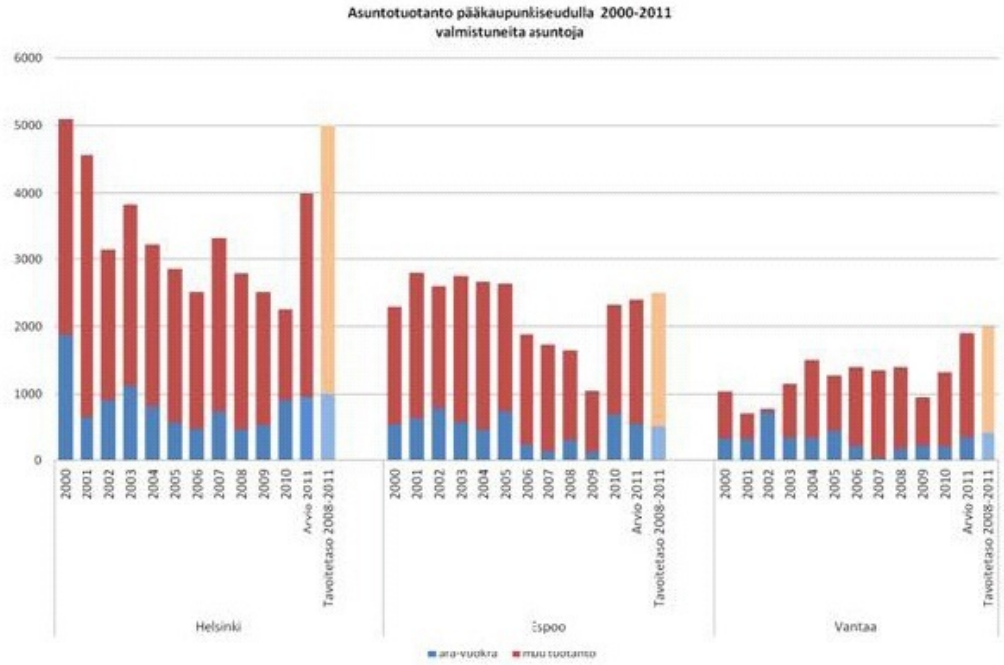
Aiesopimuskauden 2008-2011 asuntotuotannon tavoitteet ja toteutunut tuotanto Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Vuoden 2011 luku on arvio.

	Asunto-tuotantotavoite vuodessa	Toteutunut asuntotuo-tanto keski-määrin vuo-dessa	ARA-vuokratavoite vuodessa	Toteutunut ara-vuokratuo-tanto keski-määrin vuo-dessa	Aravuokra-tuotannon osuus 2008 - 2011 ko-konaistuo-tannosta
Helsinki	5 000	2 890	1 000	708	25,0
Espoo	2 500	1 444	500	411	22,0
Vantaa	2 000	1 397	400	230	17,0

Pääkaupunkiseudun asuntotuotantolukuja tarkasteltaessa voidaan todeta, että Helsingissä kokonaisasuntotuotanto on jäänyt eniten jälkeen aiesopimuksessa sovitusta tasosta. Huomattavaa on kuitenkin, että aravuokratuotannon osuus on nykyisellä aiesopimuskaudella 2008 – 2011 ollut Helsingissä 20 prosentin tavoiteosuutta huomattavasti suurempi, 25 prosenttia.

Vantaalla ja Espoossa vuosittainen asuntotuotanto on taantumavuoden 2009 jälkeen nousemassa hyvin lähelle tavoitetasoa. Vantaalla aravuokratuotantoa on toteutunut vuosina 2008 – 2011 kuitenkin vain hieman yli puolet määrällisestä tavoitteesta. Myös aravuokratuotannon osuus kokonaistuotannosta on jäänyt jälkeen tavoitteesta, 17 prosenttiin. Espoossa aiesopimuskaudella 2008 – 2011 aravuokratuotannon osuus valmistuneista asunnoista on 22 %.

Valmistuneet asunnot Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2000-2010 sekä ennuste vuodesta 2011



Tavoiteltaessa seudullista yhteisvastuuta asuntopolitiikassa tulee Helsingin seudun kuntien sitoutua pitkäjänteiseen ja aluerakennetta tasapainottavaan asuntopolitiikkaan. Helsingin näkökulmasta keskeistä yhteisvastuullisuudessa on pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin. Pääkaupunkiseutu ei voi kehittyä tasapainoisesti, jos kaikki kunnat eivät ota yhtä suurta vastuuta asuntotuotannon monipuolisuudesta sekä erilaisten asukasryhmien asumismahdollisuuksien turvaamisesta. Ara-vuokratuotannon osuuden tulisi olla kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa samalla tasolla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että asuntotuotannon hallintasuhde- ja rahoitusmuoto-jakauman säilyttäminen ennallaan (20 % ara-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % säätelemätön) olisi luontevaa. MA-ohjelman luonnoksessa ara-vuokratuotannon osuus on opiskelija- ja nuorisoasunnot mukaan lukien 25 %. Naapurikunnissa ara-vuokratavoite on 20 %. Aiempi jakauma on ottanut hyvin huomioon erilaisia asumistarpeita ja mm. tarjonnut kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja ara-vuokratuotannon ohella vastaamalla asumisoikeus- ja hitas-asuntojen suureen kysyntään. Opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille kohdennettu ara-vuokratuotanto on tärkeää ja voidaan nykyiseen tapaan sisällyttää valtion tukemaan 20 %:n vuokra-asuntotavoitteeseen. Nykyisellä hallintasuhde- ja rahoitusmuotojakaumalla voidaan saavuttaa kaupunginosien monipuolinen asukasrakenne ja samalla mahdollistaa kaupungin talouden kestävä pohja.

Lopuksi talous- ja suunnittelukeskus korostaa, että kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi tarvitaan asumisen korkeaa laatua, monipuolisia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikkojen ja palvelujen hyvää saavutettavuutta, jotta Helsinki säilyttäisi asemansa vetovoimaisena asuinpaikkana kaikkien ammattiryhmien keskuudessa.

Lisätiedot

Rinkineva Marja-Leena, elinkeinojohtaja, puhelin: 09 310 2505
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.12.2011 § 684

Pöydälle 13.12.2011

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta seuraavan lausunnon:

MA-ohjelmassa on esitetty laajasti kaupungin maankäyttöön liittyviä tavoitteita asumisen näkökulmasta. Visio pitää sisällään tärkeitä tavoitteita liittyen uusien asuntojen rakentamiseen, nykyisten asuntojen parantamiseen sekä asuinympäristön ja arjen laatuun. Rakennusviraston tehtävät liittyvät moniin ohjelman aiheista.

Maankäyttö

MA-2012 ohjelman luonnoksen ja seuraavan valtuustokauden 2013–2016 aikana laadittavan yleiskaavan yhtenevänä tavoitteena on asuinalueiden tiivistäminen. Tiivistämisellä on vaikutuksia yleisiin alueisiin ja niiden palveluihin, kuten esimerkiksi asukkaiden ajoneuvojen pysäköintiin, katuverkoston toimivuuteen ja viheralueiden palveluiden määrään, laatuun ja saavutettavuuteen.

Eräänä yleiskaavan tavoitteena mainitaan monikeskuksinen kaupunki. Jotta tämä päämäärä toteutuisi ollen kestävä sekä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti, vaatii se investointeja raideliikenteen lisäksi myös toimivaan muuhun joukkoliikenteeseen ja -katuihin, pyöräilyyn ja jalankulkuun.

Taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävän kaupungin luomisessa korostuvat yhteistyöverkostot ja uusien ratkaisuiden mahdollistaminen. Yleisten töiden lautakunnan mielestä rakennusviraston merkitys sekä suunnitteluun osallistuvana asiantuntijana että toteuttajana on avainasemassa pyrittäessä näihin tavoitteisiin.

MA-2012 ohjelman luonnoksessa mainitaan, että Helsingissä on havaittavissa kaupunginosien eriarvoistumista, jota pyritään korjaamaan täydennysrakentamisella. Eriarvoistumisen pysäyttämiseksi on tärkeää luoda toimivia käytäntöjä asuinympäristön, joka muodostuu sekä julkisesta että yksityisestä ympäristöstä, toteuttamiseksi ja kunnossapitämiseksi. Pelkällä asuntorakentamisella ei aikaansaada viihtyisää kaupunkia. Hyvä kaupunkiympäristö katuineen ja viheralueineen ei saa vaarantua täydennysrakentamisen vuoksi myöskään viereisissä kaupunginosissa, jonne rakentaminen ei yllä. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua.

Tiivistäminen lisää katu- ja viheralueiden käyttöä ja niiden rakentamisen ja hoidon laatuvaatimuksia. Käyttöpaineen ohjaus ja jakaminen tasaisesti täydennysrakennettaessa edellyttää laajempaa katu- ja viheralueverkoston tarkastelua kuin varsinaisen kohdealueen.

Rakentamisen aiheuttamiin muutoksiin on varauduttava myös kohdealueen vaikutuspiirissä olevilla alueilla.

Myös viheralueiden ja muun julkisen kaupunkiympäristön jatkuva kehittäminen, kunnostus ja hoito vähentää eriarvoistumista. Nämä alueet ovat kaikille avoimia ja omalta osaltaan mahdollistavat monipuolisen asukasrakenteen tasapuolisesti eri kaupunginosissa. Tämä edistää myös toiminannallisesti eheän kaupungin kehittämistä. Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti.

Ekologinen ja energiatehokas rakentaminen kytkeytyy tiiviisti yleisiin alueisiin. Esimerkiksi hulevesien hyödyntäminen viheralueiden ylläpidossa ja kaupunkiympäristön kasvillisuuden oikeanlainen sijoittaminen suotuisan mikroilmaston luomiseksi edistävät näitä tavoitteita.

Kävely- ja pyörätieverkoston jatkuva kehittäminen yhdessä toimivan joukkoliikenteen kanssa korostuvat myös rakennusviraston tavoitteissa ja ohjelmissa. Yleisten töiden lautakunnan mielestä näiltäkin osin toimivan kaupungin hoitaminen ja vaaliminen taloustilanteen ailahteluista huolimatta turvaa tasapuolisesti kaupungin kehittymisen ja omalta osaltaan estää eri kaupunginosien eriarvoistumista.

Uusien asuinalueiden, kuten Jätkäsaari, Kalasatama, kruunuvuorenranta ja Östersundom, suunnittelu ja rakentaminen luovat paineita hyvän kaupunkiympäristön suunnitteluun, toteuttamisen ja hoitoon. Yleisten alueiden osalta tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaupungin sisäisten prosessien tarkistamista. Jotta suunnittelu ja toteuttaminen pysyvät alueiden rakentamisen aikataulussa, tulee maankäytön suunnittelun prosesseja pyrkiä keventämään ja nopeuttamaan. Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain.

Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyypin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet.

Esteettömyys

Rakennuspaikka, sen ympäristö ja maaston muodot luovat lähtökohdat esteettömän asuinalueen suunnittelulle. Kaavoitusvaiheessa voidaan vaikuttaa tulevien rakennusten tarkoituksenmukaiseen sijoitteluun ja kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella luoda edellytykset esteettömän alueen rakentumiselle. Rakennuslainsäädäntöön on kirjattu monia kohtia, jotka edellyttävät esteettömiä asuin- ja toimimisympäristöjä, mutta kohtien tulkinnanvaraisuus on hidastanut esteettömyyden toteutumista.

Yleisten töiden lautakunnan hyväksymien Helsingin kaupungin esteettömyyslinjauksien (15.11.2011) mukaisesti tulisi esteettömyys liittää yhdeksi seurattavaksi mittariksi Maankäytön ja asumisen ohjelmaan. Esteettömyyslinjauksissa on tarkemmin määritelty seurattavat osa-alueet.

Esteettömyyskriteerit (voimassa olevat esteettömyys- ja rakentamistapaohjeet) otetaan käyttöön yleis- ja asemakaavoituksessa sekä niihin liittyvissä ohjeissa: katutilojen mitoitus, rakennusten ja katujen väliset suhteet sekä esteettömyysvaatimusten aiheuttamat vaikutukset pihojen kokoon (mm. miten sisäänkäyntien esteettömyys toteutetaan, jos rakennus sijoitetaan kiinni katulinjaan). Kaavoitukselle laaditaan ohje esteettömyyden näkökohtien huomioimisesta.

Yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävää esteettömyyssuunnittelua korostetaan ja kaavaselostukseen lisätään oma kohta esteettömyydelle.

Uusilla kaava-alueilla määritellään kaavasuunnittelun yhteydessä ne alueet, reitit ja kohteet, joilla edellytetään esteettömyyden erikoistasoa, esimerkiksi vanhusten palvelutalon sijoittelussa tulee erityisesti huomioida esteettömyys. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tulee huomioida esteettömään liikkumiseen tarvittavan tilan varaaminen. Erikois- ja perustason kriteerit on määritelty SuRaKu- projektissa ja ne toimivat pohja-aineistona Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa

Liikkumisesteisten selviytyminen joukkoliikenteeseen tukeutuvassa kaupunkirakenteessa tulee ottaa huomioon. Liikkumisesteisille varatut pysäköintipaikat tulee turvata kaavoitusvaiheessa. Tavoitteeseen 15 tulee lisätä liikkumisesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen tarve.

Luonnoksessa todetaan, että esteettömyysmääräykset eivät saa asettaa rajoituksia monimuotoiselle asumiselle. Mahdolliset ristiriidat monimuotoisen asumisen ja esteettömän asumisen välillä eivät ilmene luonnoksesta. Esteettömästä rakentamisesta on olemassa määräykset, joita pitää noudattaa.

Esteettömyystavoite tulee sisällyttää rakennusten tontin vuokraus- ja luovutusehtoihin. Esteettömyyden toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia myös kaavoituksessa sekä alue-, liikenne- ja rakennussuunnittelussa.

Asuinympäristön esteettömyyden osalta yhteistyötä elinkeinoelämän kanssa lisätään (reitti kulkee esimerkiksi kauppakeskuksen tai muun palvelun kautta).

Energiansäästö

Kaupunginvaltuuston hyväksymä energiansäästötavoite on kunnianhimoinen ja tärkeä tavoite. Sen toteutumisen seuraaminen ja käytäntöjen kehittäminen, etenkin nykyisen rakennuskannan energiatalouden parantamiseksi vaatii yhteistyön tiivistämistä hallintokuntien välillä.

Käsittely

16.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraavan tekstin " Kaupunkirakennetta tiivistettäessä olevien lähivirkistysalueiden merkitys kasvaa, joten niiden säilyminen ja kehittäminen sekä viheryhteyksien jatkuvuus tulee turvata. Olemassa olevan kaupunkiympäristön omaleimaisuus, viihtyisyys tai kulttuuriarvot eivät saa vaarantua."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 loppuun seuraavan tekstin " Tavoitetta 13 tulee täydentää siten, että selvitetään mahdollisuus vähentää taloyhtiöille kaavoituksessa asetettuja velvoitteita ja säädellä niitä alueittain."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 11 jälkeen kaksi uutta kappaletta, jotka kuuluivat seuraavasti:

"Tavoitetta 6 tulee täydentää siten, että yksittäisen rahoitustyypin rakentamisen viivästyminen ei saa johtaa muiden rahoitustyyppien hidastamiseen, vaan niitä päin vastoin tulee kiirehtiä, jotta määrällisessä tavoitteessa pysytään.

Tavoitteeseen 9 tulee lisätä, että perinteisen kantakaupungin lähialueita kehitetään tiivistyvänä kantakaupunkina tavoitteena kaupunkimainen rakennustapa ja sitä tukeva liikenne- sekä palveluverkko ja tarvittavat viheralueet."

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen kappaleen 8 loppuun seuraavan tekstin " Vajaasti rakennetut tontit on pidettävä alueen omistajan taholta

asiallisessa kunnossa siihen asti kun tontti rakennetaan kaavan mukaisesti. "

13.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Pirjo Tujula, projektinjohtaja, puhelin: 310 38410
pirjo.tujula(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 642

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2012 -luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008 - 2017 (MA-ohjelma) on määritelty Helsingin kaupungin tämän hetken keskeisimmät asuntopoliittiset tavoitteet. MA-ohjelmaa on tarkennettu ja muutettu hyväksymisen jälkeen useaan otteeseen seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä. MA-ohjelmasta seurantapäätöksineen on muodostunut varsin vaikeaselkoinen kokonaisuus, joten tavoitteiden selkeä ja mahdollisimman yksiselitteinen määrittely ja kuvaaminen ovat tarpeen. Nyt käsiteltävänä olevassa MA-2012 -luonnoksessa on selventämiseen pyritty ja kohtuullisesti onnistuttukin.

Tulevan 10 vuoden asuntotuotannolle asetettavat laadulliset ja määrälliset tavoitteet on MA-ohjelma 2012 -luonnoksessa jaettu 18 erilliseen tavoitteeseen. Voimassa olevaan MA-ohjelmaan nähden uusia tavoitteita ovat mm. maankäytölle asetettavat tavoitteet, jotka koskevat erityisesti kaavoitettujen tonttien (kaavavaranto) ja asuntotuotantoon varattujen tonttien määriä. Näiden tavoitteiden määrittelyä strategisella tasolla voidaan pitää positiivisena. Tavoitteita käsitellään jäljempänä tarkemmin.

MA-ohjelman 2012 -luonnos (jäljempänä ohjelmaluonnos) on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1.

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Määrällisistä tavoitteista yleisesti

Ohjelmaluonnoksen mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena pidettäisiin edelleen 5 000 asunnon vuotuista tuotantoa. Tästä määrästä laskennallisesti noin 3 600 asuntoa toteutettaisiin kaupungin maalle, 400 asuntoa valtion maalle ja 1 000 asuntoa yksityiselle maalle. Kaupungin oman (Att:n) tuotannon tavoitteena olisi edelleen 1 500 asuntoa vuodessa.

Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta eli 2012 - 2021. Valtiolla ei ole asuntotuotantoon soveltuvaa maata kuin noin 150 000 k-m², joten se riittää 400 asuntoa/vuosi (n. 36 000 k-m²/vuosi) vauhdilla neljäksi vuodeksi tai kymmenessä vuodessa 170 asuntoon vuodessa. Yksityisen maan osalta tilanne lienee samankaltainen: 1 000 asuntoa/vuosi vauhtia ei voida kovin montaa vuotta jatkaa. Vasta Östersundomin alueen käyttöönotto voi tuoda lisää yksityistä maata asuntorakentamiseen. Jos 5 000 asunnon tavoitteeseen halutaan päästä, tulisi kaupungin maalle rakentaa 3 800 - 4 000 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungissa asuntotuotanto on ollut viimeisen 10 vuoden aikana luokkaa noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vain vuonna 2010 päästiin tätä merkittävästi korkeampiin lukuihin, johon keskeisenä syytä oli valtion elvytystoimet rakennusalan työllisyyden turvaamiseksi. Vaikka tulevien vuosien asuntotuotannon edellytykset ovatkin uusien projektialueiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen hyvät, voidaan asuntotuotannolle asetettua 5 000 asunnon tavoitetta pitää erittäin haastavana. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi mm. tehokasta kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien toimenpiteiden nopeaa toteuttamista sekä suotuisaa taloudellista suhdannetta, korkeaa asuntojen kysyntää sekä alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman tavoitteet

Ohjelmaluonnoksessa määritellään koko asuntotuotannon jakauma seuraavasti:

”Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on:

- 20 prosenttia tai vähintään 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoa
- 20 prosenttia eli 1 000 hitas- ja osaomistusasuntoa
- 40 prosenttia eli 2 000 sääntelemätöntä asuntoa”

MA-ohjelmasta poiketen ohjelmaluonnoksessa opiskelija- ja nuorisoasunnot ja asumisoikeusasunnot on eriytetty omaksi ryhmäkseen, joiden osuus kokonaistuotannosta olisi 1 000 asuntoa vuodessa eli 20 % kaikista asunnoista. Näin ollen asumisoikeustuotanto on siirretty pois MA-ohjelman mukaisesta välimuodon osuudesta ja opiskelija-asunnot pois ARA-tuotannon osuudesta.

Uusi jaottelu tukee ns. normaalin ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä, koska erityisryhmille suunnattua ARA-tuotantoa ei luettaisi ARA-tuotannon osuuteen, vaan sitä käsiteltäisiin omana ryhmänään. Tätä voidaan pitää perusteltuna mm., koska viime vuosien ARA-tuotanto on painottunut varsin voimakkaasti erityisryhmille ja normaalia ARA-tuotantoa on toteutunut kysyntään nähden hyvin vähän. Normaalin ARA-tuotannon määrän nostaminen tulevina vuosina on perusteltua korkean kysynnän lisäksi myös kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen erottaminen normaalista ARA-tuotannosta omaksi ryhmäkseen on sinällään luontevaa, koska kyse on erityisryhmälle suunnatusta asumismuodosta, joka poikkeaa asuntoratkaisuiltaan ja asukaskunnaltaan huomattavasti normaalista ARA-tuotannosta. Sen sijaan asumisoikeustuotannon erottaminen välimuodon tuotannosta, johon jo nykyisellään kuuluu ARA-tuotannon ja sääntelemättömän asuntotuotannon välimaastoon sijoittuva säännelty asuntotuotanto, ei välttämättä ole kovin luonteva ratkaisu. Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasunnoille ja asumisoikeusasunnoille esitetty 1 000 asunnon tuotantotavoite olisi suhteellisesti hyvin korkea verrattuna esim. Hitas-tuotannon tavoitteeseen.

Ohjelmaluonnosta kehitettäessä voisi olla järkevää tutkia vaihtoehtoa, jossa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma säilytetään ennallaan (20 % ARA-vuokra, 40 % välimuoto, 40 % sääntelemätön), mutta opiskelija- ja nuorisoasuntojen osuus laskettaisiin kuuluvaksi välimuodon asuntotuotantoon. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen sijoittaminen välimuodon osuuteen olisi perusteltua ottamalla huomioon mm. se, ettei välimuotoon nykyisellään kuuluvia osaomistusasuntoja ja ns. välimallin vuokra-asuntoja todennäköisesti seuraavien vuosien aikana juurikaan toteudu. Näin ollen 2 000 asunnon laskennallinen vuotuinen asuntomäärä jakautuisi käytännössä Hitas-tuotantoon, asumisoikeustuotantoon sekä opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Selkeä pääpaino välimuodon tuotannossa on syytä tulevaisuudessa pitää Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan varmistamiseksi. Uusille kantakaupunkimaisille projektialueille toteutettaville Hitas-asunnoille on suuri kysyntä. Esimerkiksi

Jätkäsaaren ensimmäisiin Hitas-kohteisiin asuntojen hakijoita on ollut noin 1 000 - 2 000/kohde, eikä asunnoista kiinnostuneiden määrän voida arvioida ainakaan merkityksellisesti vähenevän myöskään tulevina vuosina.

ARA-tuotantona toteutettavien asuntojen tuotantotavoite on edelleenkin alhainen verrattuna kysyntään, mutta varsin korkea verrattuna aiempaan tuotantoon sekä todennäköisiin tuotantomahdollisuuksiin. ARA-tuotannon toteuttamiseen liittyy lukuisia haasteita, joista keskeisin lienee usein liian korkeiksi muodostuvat rakennuskustannukset. Korkeat rakennuskustannukset johtuvat mm. vaikeista pohjarakentamisolosuhteista, kalliista autopaikoituksesta ja muista kaavaratkaisuista sekä matalasuhdannetta lukuun ottamatta vaikeasta urakkatarjoustilanteesta jne. Tämän lisäksi ARA-tuotannon toteutusedellytyksiin vaikuttaa kaupungin tavoite luoda rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia alueita alueellisen segregaation ehkäisemiseksi. Alueilla, joilla on jo nykyisin runsaasti ARA-vuokra-asuntoja, ARA-tuotannon toteuttamismahdollisuudet ovat siis usein varsin rajalliset.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma yksityisellä ja valtion maalla

Ohjelmaluonnoksessa todetaan valtion maalle toteutettavan asuntotuotannon tuotantojakaumasta seuraavaa:

”Helsingin kaupunki edellyttää, että valtio sitoutuu noudattamaan omalla ja myymällään maalla ohjelman mukaista asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta jakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.”

Valtion maan osalta ohjelmassa esitettyä tavoitetta voidaan pitää hyvänä, vaikkakaan aiemmat kokemukset eivät ole rohkaisevia valtion maita hallitsevien yksiköiden luovuttaessa maitaan pääosin eniten tarjoaville. Valtion maan osuus kokonaistuotannossa on kuitenkin ollut melko vähäinen ja osuus tulee todennäköisesti pysymään alhaisena myös tulevaisuudessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat tontit ovat myös pääsääntöisesti ohjautuneet markkinoiden mukaan vain kovanrahan tuotantoon. Vain matalasuhdanteessa rakennusliikkeiden huonoimpia tontteja on saatu ARA-tuotantoon, esim. nuorisoasunnoille.

Vain harvoissa kohteissa on mahdollisuus tehdä kaavoituksen yhteydessä yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttö- tai aluevaihtosopimuksia, ja niissäkään ei aina ole mahdollista edellyttää esim. ARA-tuotantoa. Käytännössä maankäyttösopimuksilla voidaan pyrkiä ARA-tuotannon toteutumiseen vain tilanteissa, joissa kaavoitetaan laajoja alueita yksityistä maata. Tällöin kaupunki voisi

esim. pyrkiä ottamaan maankäyttökorvauksen tonttimaana, jonka kaupunki voi myöhemmin luovuttaa ARA-tuotantoon.

Edellä mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei valtion tai yksityiselle maalle todennäköisesti tulevaisuudessa toteuteta juurikaan ARA - tuotantoa, joka asettaa paineita nostaa ARA-tuotannon osuutta kaupungin maalla.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman alueellinen määrittely

Alueellisten tuotantojakaumien osalta todetaan ohjelmaluonnoksessa seuraavaa:

”Projektialueilla ja täydennysrakentamiskohteissa jakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että taataan kaupunkirakenteen monipuolisuus. Aluetasoinen jakauma valmistellaan virastojen välisenä yhteistyönä.”

Toisin kuin kaupungin aiemmissa asuntopoliittisissa ohjelmissa MA-ohjelmasta on puuttunut alueellisten tuotantotavoitteiden määrittely. Ohjelmaluonnoksen mukaan määrittely jätettäisiin nytkin tontinluovutusten, eli käytännössä tonttien varaamisen yhteyteen. On kuitenkin selvää, että pitkäntähtäimen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää suunnitelmallisuutta, joten asemakaavoitusta ja tontinluovutusta varten tulee laatia selkeät alueelliset rahoitus- ja hallintamuototavoitteet. Tähän onkin projektialueilla hyvät mahdollisuudet. Ongelmallisempia ovat täydennysrakentamisalueet, joilla esim. ARA-tuotannon edellytykset tulee ratkaista pitkälti tapauskohtaisesti ottamalla huomioon tonttien sijainti esim. peruspiiritasolla ja tonttien sijoittuminen kaupunkirakenteeseen (tonttien lähialueet).

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa käsiteltäessä on syytä korostaa, että kokonaistavoitteisiin pääseminen edellyttää kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa, koska ARA-tuotantoa toteutuu yksityiselle ja valtion maalle todennäköisesti hyvin vähän ja esim. Hitas-tuotanto toteutetaan pelkästään kaupungin maalle.

Koska valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on monesti vaikea sijoittaa täydennysrakentamisalueille, tulisi suurilla projektialueilla ARA-tuotannon osuuden olla noin 25 - 30 %. Tavoite vastaa varsin pitkälle kaupungin 2000-luvun alun asuntopoliittista tavoitetta, jolloin ARA-tuotannon alueellisena ylärajana pidettiin 33 %:n osuutta. Tulevaisuudessa alueellisen ylärajan määrittelyssä tulee huomioida alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi kantakaupunkimaisilla projektialueilla ARA-asuntokannan osuus voi lähtökohtaisesti olla esikaupunkien lähiöalueita korkeampi.

Asuntotuotannon määrällisten ja jakaumatavoitteiden edistäminen

Asemakaavoitus ja kumppanuuskaavoitus

Seuraavien vuosien asemakaavoituksella tulee olemaan ratkaiseva merkitys asuntuotannon määrällisten sekä hallintamuotojakaumalle asetettavien tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Riittävän kaavoitetun tonttivarannon lisäksi laadittavien asemakaavojen tulee olla myös sisällöltään sellaisia, että ne luovat edellytykset kohtuuhintaiselle ja rakennusteknisesti riskittömälle rakentamiselle.

Asemakaavat tulee laatia ottamalla huomioon erityisesti kaavoitettavan alueen sijainnin asettamat taloudelliset ja muut realiteetit. Näin ollen asemakaavoja laadittaessa tulee huomioida mm. kaavoitettavalle alueelle rakennettavien asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso, jotka asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta, jotta hankkeet olisivat vielä toteutuskelpoisia. Mikäli esimerkiksi omistusasuntohankkeen rakentamiskustannukset ylittävät tai ovat hyvin lähellä oletettua asuntojen myyntihintaa, tontit eivät ole rakennuttajien ja rakentajien kannalta kiinnostavia ja tontit jäävät helposti toteutumatta tai niiden toteutus viivästyy merkittävästi. Vastaavasti ARA-asuntojen rakentamisen korkea hinta johtaa helposti kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Asemakaavoituksessa tulisikin jatkossa kiinnittää erityistä huomiota asemaavasta ja sen määräyksistä aiheutuviin tonttien rakentamiskustannuksiin ja siihen, mikä on näiden suhde asuntojen markkinahintaan/-vuokraan. Myös kaupungin tonttihinnoittelussa huomioidaan edellä mainitut tekijät.

Asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamista voidaan tukea tontinluovutuksella mm. kumppanuuskaavoitusta lisäämällä. Kumppanuuskaavoituksella voidaan pyrkiä parantamaan asemakaavojen taloudellisuutta ja teknistä toteutuskelpoisuutta. Kumppanuuskaavoitus mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen jo kaavoitusvaiheessa. Tällöin rakennusluvat ovat haettavissa heti asemakaavan voimaan tulon jälkeen, mikä nopeuttaa rakentamisen aloittamista. Kumppanuuskaavoituksen sujuvoittamiseksi on lisäksi kehitettävä itse kaavoitusmenettelyä Kruunuvuoren Borgströminmäen alueen kokemusten pohjalta.

Jotta kumppanuuskaavoituksella voidaan aidosti nopeuttaa asuntohankkeiden toteutumista, tulisi kaavoitetut tontit saada rakentamiskelpoiseksi viimeistään noin puolen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueiden katu- ja infrasuunnittelu sekä tonttien esirakentamisen suunnittelu ja osin myös näiden toteuttaminen aloitetaan hyvissä ajoin

jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että kadunrakentamiselle ja tonttien esirakentamiselle osoitetaan vuosittain riittävät määrärahat.

Asuntotuotannon edistäminen täydennysrakentamisalueilla

Projektialueiden lisäksi myös täydennysrakentamisalueilla tapahtuvalla rakentamisella tulee olemaan merkittävä rooli asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Kuten jo edellä on todettu, täydennysrakentaminen sijoittuu kuitenkin usein alueille, jolla ARA-tuotannon lisääminen ei välttämättä ole perusteltua.

Näille alueille tulisikin toteuttaa välimuodon tuotantoa, joka saattaa kuitenkin erityisesti Hitas-tuotannon osalta osoittautua markkinoitavuudeltaan haastavaksi. Täydennysrakentaminen onkin usein varsin hidasta. Vaikeasti markkinoitavilla alueilla voitaisiin täydennysrakentamisen edistämiseksi ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukemiseksi harkita mallia, jossa kaupunki sääntelisi ainoastaan asuntojen ensimmäisen luovutuksen hinnan, jonka jälkeen asunnot olisivat asukkaiden vapaasti myytävissä (ns. ½-Hitas) ilman hinta- tai muuta sääntelyä.

Asuntojen jälleenmyynnin sääntelyn poistaminen todennäköisesti lisäisi kiinnostusta asuntoja kohtaan ja helpottaisi siten asuntojen markkinointia, joka puolestaan nopeuttaisi hankkeiden rakentumista. Menettely olisi lähtökohtaisesti perusteltu alueilla, joilla uudishankkeen arvioitu Hitas-hinta on lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, eli alueilla, joissa ei ole odotettavissa merkittävää asuntojen arvonnousua. Menettelyä kokeiltiin onnistuneesti edellisen laman aikana mm. Kivikon, Viikin ja Vuosaaren alueilla.

Kaupungin oman tuotannon kehittäminen

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että kaupungin tuotantotavoite olisi 1 500 asuntoa/vuodessa, joista 750 asuntoa olisi ARA-tuotantoa, 600 asuntoa välimuodon tuotantoa ja 150 asuntoa sääntelemätöntä tuotantoa. Kaupungin omalle tuotannolle asetettavat tavoitteet säilyisivät siten nykyisellään. Esitetyt tavoitteet merkitsevät käytännössä sitä, että Att vastaa lähes kokonaan kaupungin maalle rakennettavan ARA-tuotannon toteuttamisesta.

Kaupungin oman tuotannon osuus kokotuotannosta on syytä pitää korkeana, kuten ohjelmaluonnoksessa esitetään. Myös kaupungin tuotantotavoitteiden saavuttaminen on erittäin haastavaa mm., koska Att:n pääasialliseen tuotantoon, eli ARA-tuotantoon, hyvin soveltuvia tontteja on nykyisellään ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa niukasti. Kiinteistötoimen, kaavoittajan ja Att:n välistä yhteistyötä onkin

tarpeen tiivistää ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien löytämiseksi ja kaavoittamiseksi.

Edellä mainittu ns. ½-Hitas -malli voisi tukea hyvin erityisesti Att:n tuotantotavoitteita. Tällaiset hankkeet tulisi kuitenkin lukea Att:lle asetettuihin välimuodon tavoitteisin, koska rakennuttajan kannalta hanke vastaa perinteistä Hitas-tuotantoa.

Att:n tuotannon kannalta yksi keskeinen ongelma on viime vuosina ollut kilpailukykyisten urakkatarjousten puute. Tämä on osaltaan johtanut siihen, että useiden hankkeiden aloituksia on jouduttu lykkäämään. Att:n toiminta perustuu tällä hetkellä kokonaisurakkakilpailutuksiin, joiden etuna esim. osaurakointiin verrattuna on rakennuttajan kannalta vähäinen työmäärä ja selkeät vastuusuhteet.

Kokonaisurakoinnin vaihtoehtona on kuitenkin viime vuosina rakennusalalla yleistynyt osaurakoihin perustuva projektinjohtourakointi, jossa projektinjohtourakoitsija jakaa talonrakentamishankkeen useisiin pienempiin osaurakoihin, jotka kilpailutetaan erikseen. Koska suuret hankekokonaisuudet jaetaan pienempiin osiin, voivat myös pienemmät urakoitsijat osallistua tarjouskilpailuihin. Mallin etuina ovatkin erityisesti osaurakkakilpailuilla saavutettavat kustannussäästöt sekä joustavuus. Osaurakointiin perustuva toimintamalli edistää myös rakennusalan kilpailua. Mainittujen etujen vuoksi voisi olla perusteltua, että myös Att kokeilee tulevaisuudessa projektinjohtourakointia tai muuta osaurakoihin perustuvaa mallia omien asuntorakentamishankkeiden toteutuksessa.

Att:n urakkatarjoustilannetta voidaan pyrkiä parantamaan tulevaisuudessa myös tontinluovutuksen keinoin. Rakennusliikkeiden kiinnostusta Att:n järjestämiä urakkakilpailuja kohtaan voidaan pyrkiä lisäämään esim. siten, että kaupunki varaa vuosittain muutamia asuntotontteja Att:n urakkakilpailutuksissa pärjänneille rakennusliikkeille. Tässä mallissa kaupunki siis varaisi tontin/tontteja rakennusliikkeille, jotka ovat tiettynä ajanjaksona, esim. kalenterivuoden aikana, voittaneet Att:n järjestämiä urakkakilpailuja. Mallin tulee kuitenkin perustua selkään pisteytysjärjestelmään tulkintaongelmien välttämiseksi ja rakennusliikkeiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Pisteytysjärjestelmässä tulisi esim. määrittää eri pisteet erikokoisille urakoille. Myös muista kuin voittaneista tarjouksista voisi saada etua, jos tarjous on ollut aidosti kilpailukykyinen ja lähellä voittanutta tarjousta. Tämä parantaisi todennäköisesti mallin kannustavuutta.

Maankäytön tavoitteet

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaavoituksen maankäytöllisenä tavoitteena on pitää kaavavaranto tasolla, joka mahdollistaa vähintään

viiden vuoden asuntotuotannon ohjelmassa määritellyn rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaan. Lisäksi vuosittain tulisi laatia asemakaavoja asuntotuotantoon 450 000 k-m², eli noin 5 000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Asemaakaavoitukselle asetettuja määrällisiä tavoitteita voidaan pitää sinänsä hyvinä. Kaavoitettujen tonttien varanto on syytä pitää korkeana, koska tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen on hidasta. Puhtaasti määrällisten tavoitteiden rinnalle kaavoitukselle tulee asettaa myös laadullisia tavoitteita, jotta laadittavat asemakaavat olisivat toteutuskelpoisia.

Ohjelmaluonnoksessa kiinteistötoimen osalta maankäytön tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa:

”Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään kolmen vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintamuotojakauman mukaan.

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja 325 000 kem².

Jatketaan ja edistetään kaupungin eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi. Kehitetään edelleen kumppanuuskaavoitusta.”

Kaupungin maalta tulisi mainitun tavoitteen mukaisesti olla varattuna tontteja kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä eli 10 800 asuntoa vastaavat tontit. Tontinvarauskanta onkin ollut viime vuosina tätä suuruusluokkaa. Toisaalta on kuitenkin syytä todeta, että varattuina olevista tonteista varsin suurta osaa ei ole saatu rakentamiskelpoiseksi varausaikana, joka on yleensä noin kaksi vuotta.

Tonttien luovutustavoite 325 000 k-m²/vuosi kaupungin maalta vastaa noin 3 600 asuntoa. Kuten ohjelmaluonnoksen taulukosta selviää, on asuntotontteja luovutettu vain noin 150 000 k-m²/vuosi vastaavasti. Luovutusten yli kaksinkertaistaminen ei liene mahdollista lähivuosina ja tuskin pysyvästi myöhemminkään. Luovutettavien tonttien määrän osalta olennaista ei ole kiinteistötoimen kyky luovutuksiin, vaan luovutettavan materiaalin eli rakennuskelpoisten tonttien puute. Kiinteistötoimen omilla keinoilla ei sille asettua luovutustavoitetta voida toteuttaa. Tavoite tulisikin ehkä selkeämmin asettaa yleistavoitteeksi eikä vain maapolitiikan otsikon alle.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kaupungin maapoliittisena tavoitteena on hankkia maata kaavoitettavaksi asuntotuotantoon, jolloin voidaan varmistaa maankäytön suunnittelu ja asuntotuotannon ohjaus kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin maanhankinta voi tulevaisuudessa kohdistua laajemmassa

mittakaavassa vain Östersundomin alueelle. Tähän tuleekin varata riittävät resurssit. Lisäksi yhtäkään maapoliittisen lainsäädännön mahdollistamista maanhankinnan keinoista ei tulisi rajata ehdottomasti pois. Vain näin voidaan varmistaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen pitkällä tähtäimellä. Kiinteistölautakunta on syksyllä 2009 tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen mm. maankäyttösopimuksissa sovellettavien periaatteiden tarkistamiseksi, mutta esitys ei ole toistaiseksi edennyt lopulliseen päätöksentekoon.

Maankäytölle asetettavien tavoitteiden käsittelyn yhteydessä on syytä myös todeta, että viime vuosina kiinteistötoimelle asetetutut maanmyyntitulotavoitteet ovat olleet erittäin korkeita (80-100 milj. euroa/vuosi) eikä tavoitteisiin ole päästy. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttäisi käytännössä, että kaupunki luovuttaisi nykyvolyymilla yli puolet tonteista myymällä. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät kutakuinkin nykyisellä tasolla, tavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erityisen haastavaa, kun otetaan huomioon mm. ohjelmaluonnoksessa ehdotettu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Mikäli lähivuosina tarvitaan maanmyyntituloja selvästi enemmän kuin nykymenettelyllä saavutettaisiin, voitaisiin harkita tonttien luovuttamista myymällä myös valtion tukemassa ja muussakin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tämä on yleinen käytäntö muissa Suomen kunnissa. Tällöin tosin tulevien vuosikymmenten maanvuokratulot jäisivät saamatta. Välimuotona voitaisiin harkita suurehkon etukäteisvuokran perimistä sekä vastaavasti alhaisempia vuosivuokria.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m²/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m²) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntojen korkea hintataso. Helsingissä asunnot ovat keskimäärin noin 400-450 euroa/h-m² kalliimpia kuin Espoossa ja jo noin 1 000 euroa/h-m² kalliimpia kuin Vantaalla.

Lisäksi Helsingin pienasuntovaltaisuuteen, asuntokannan alhaiseen keskipinta-alaan ja alhaiseen asumisväljyyteen on syynä asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Helsingin kaupungin asunnoista noin 45 % on vuokra-asuntoja ja noin 45 % omistusasuntoja. Jakauma on muita pääkaupunkiseudun kuntia huomattavasti tasapainoisempi. Vuokra-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin omistusasuntoja huomattavasti pienempiä ja vuokra-asunnoissa asutaan keskimääräistä ahtaammin. Tämä vaikuttaa

osaltaan siihen, että Helsingin koko asuntokannan keskipinta-ala ja tilastollinen asumisväljyys jää jälkeen naapurikuntien ja koko Suomen vastaavista luvuista.

Helsingin asuntokunnista on tällä hetkellä yhden ja kahden hengen asuntokuntia noin 80 %. Kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on siis vain noin 20 % kaikista asuntokunnista. Suurten asuntokuntien osuuden ei väestöennusteissa arvioida merkittävästi lisääntyvän myöskään tulevaisuudessa. Asuntopoliittisin keinoin tulisikin pyrkiä edistämään lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä ja tällä tavoin tasapainottamaan kaupungin väestörakennetta. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan myös seudullisia asuntomarkkinoita.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä noin 40 % on perheasunnoiksi luokiteltavia, jos perheasunnoksi katsotaan 3 h + keittiö asunnot ja tätä suuremmat asunnot. Helsingin kaupungin viimeisen kymmenen vuoden asuntotuotannosta perheasunnoiksi luokiteltavia on ollut puolestaan noin 45 % kaikista asunnoista. Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskikoko on vuosina 2000 - 2009 ollut noin 73 h-m². Huomion arvoista on, että asuntotuotannon keskikoon kasvaessa asuntotuotantomäärät ovat olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja on siis tällä hetkellä asuntokannassa suhteellisesti tarkasteltuna varsin runsaasti verrattuna lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien määrään. Myös uudistuotanto on viimevuosina painottunut suhteellisesti varsin voimakkaasti perheasuntotuotantoon. Tätä voidaan pitää positiivisena, koska riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintojen nousua ja parantaa lapsiperheiden asumismahdollisuuksia Helsingissä. Kysyntään nähden alhainen pienasuntotuotanto on kuitenkin osaltaan johtanut kiristyneeseen markkinatilanteeseen pienasuntojen segmentissä. Tästä kertoo osaltaan pienasuntojen perheasuntoja nopeampi hintojen nousu sekä keskimääräistä lyhyemmät myyntiajat. Voidaankin arvioida, että asumisuraansa aloittavien nuorten, yksinasuvien sekä muiden pienasuntojen tarvitsijoiden asema asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä hyvin vaikea.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksessa luovutaan nykyisin voimassa olevasta ohjausmallista, joka perustuu hankkeen asunnoille asetettavalle keskikokovaatimukselle, eli ns. 75 h-m² keskipinta-alasääntöön. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että keskipinta-alasääntelyn tilalla kokeillaan ns. joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, joka perustuu 31.3.2011 työnsä päättin keskipinta-alatyöryhmän ehdotukseen. Ohjausmallin keskeisenä tavoitteena ei ole

asuntuotannon tilastollisen keskipinta-alan tai asumisväljyyden kasvattaminen, vaan riittävän perheasuntotuotannon turvaaminen ja asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen mahdollistamalla kysyntää paremmin vastaavan huoneistotyyppijakauman toteuttamisen.

Uudessa ohjausmallissa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Lisäksi vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa (esim. 80 h-m²) säädeltäisiin. Ohjausmalli voitaisiin muotoilla tontinvarausehtona esim. seuraavasti:

”Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².”

Kuvatussa ohjausmallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää siis kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyyppijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen huoneistotyyppijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annetulla huoneistotyyppijakaumalla.

Uutta ehdotettua ohjausmallia voidaan pitää kannatettavana ja sitä onkin syytä kokeilla. Keskipinta-alasääntelystä poiketen mallin ohjausvaikutus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, jolloin ohjauksen vaikutusten ennakointi perheasuntojen tuotantomäärien kannalta helpottuu huomattavasti. Lisäksi ohjausmalli on keskipinta-alasääntelyä joustavampi ja mahdollistaa myös pienasuntojen rakentamisen ilman, että hankkeen toteuttaja joutuu rakentamaan pienasuntojen vastapainoksi merkittävän määrän ylisuuria ja kalliita asuntoja. Kun hankkeessa voidaan aidosti toteuttaa myös pienasuntoja, voidaan usein vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen neliöhintoja jyvittää pienasuntojen neliöhintoihin, jolloin suurien asuntojen kokonaismyyntihinta voidaan pyrkiä pitämään maltillisena. Ohjausmalli tukisi myös asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita, koska pienasuntojen toteutusedellytykset paranisivat. Keskipinta-alasääntöön (75 h-m²) verrattuna asuntoja syntyisi karkeasti arvioiden omistusasuntotuotannossa noin 10 - 20 % enemmän riippuen pitkälti siitä, kuinka suureksi perheasuntojen osuus ja niiden keskipinta-ala määritetään.

Tässä yhteydessä on myös syytä todeta, etteivät alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Tämä voidaan selkeästi havainta esim. 2000-luvun alun merkittävimmillä projektialueilla Viikissä ja Arabianrannassa. Molemmilla alueilla asuntokannan tilastollinen keskipinta-ala on selkeästi alle kaupungin viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon keskiarvon (Viikki n. 65 h-m² ja Arabianranta n. 62 h-m²). Asumisväljyys on puolestaan Viikissä noin kolme neliötä henkilöä kohti alhaisempi kuin kaupungissa keskimäärin ja Arabianrannassakin vain keskimääräistä tasoa. Edellä mainittu johtuu erityisesti kyseisten alueiden asuntokannan tasapainoisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta. Alueilla on esim. runsaasti pieniä opiskelija-asuntoja, jotka laskevat alueiden asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Alueiden alhainen asumisväljyys taas selittynee pitkälti lapsiperheiden suurella osuudella.

Mainittuun viitaten voidaankin todeta, ettei asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tai keskikoon ohjaamisen perusteluna tulisi ainakaan ensisijaisesti pitää asuntojen tilastollisen keskikoon tai asumisväljyyden kasvattamista, joilla nykyisin käytössä olevaa keskipinta-alasääntelyä on usein perusteltu. Mikäli kaupunki onnistuu säilyttämään asuntokannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja houkuttelemaan lapsiperheitä asukkaiksi, todennäköistä on, että asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala kasvaa vain hyvin maltillisesti ja tilastollinen asumisväljyys saattaa jopa kääntyä laskuun. Tältä osin voidaan esim. todeta, että kolmen hengen perheiden tulisi laskennallisesti asua keskimäärin n. 102 h-m² asunnossa, jotta päästäisiin edes kaupungin keskimääräiseen asumisväljyyteen. Tämä ei kuitenkaan liene realistista ottaen huomioon Helsingin asuntojen hintataso ja tulevien vuosien asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että perheasuntojen (3 h + keittiö tai suurempia) osuus asuntotuotannosta olisi 40 - 50 %. Käytännössä siis perheasuntotuotanto pyrittäisiin säilyttämään viime vuosien tasolla, mutta tuotantomäärille sallittaisiin vuotuista vaihtelua. Perheasuntojen tuotantomäärä onkin syytä pitää korkealla tasolla myös jatkossa. Ohjelmaluonnoksessa esitettyä tasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana ja se antaa myös mahdollisuuden pienasuntojen rakentamiseen.

Helsingissä arvioidaan seuraavien vuosien aikana valmistuvan keskimäärin noin 600 - 700 pientaloasuntoa vuodessa, eli varsin paljon. Nämä asunnot ovat todennäköisesti käytännössä kaikki perheasunnoiksi soveltuvia. Pientalotuotanto luokin hyvän pohjan

tulevien vuosien perheasuntotarjonnalle erityisesti suurten perheasuntojen segmentissä.

On kuitenkin selvää, että ohjelmaluonnoksessa asetetun perheasuntotavoitteen saavuttaminen edellyttää perheasuntojen rakentamista myös kerrostalotuotannossa. Kerrostaloissa perheasuntotuotantoa on syytä painottaa erityisesti Hitas-tuotantoon, joka on tilastojen valossa lapsiperheiden suosiossa. Hitas-asunnot ovat kohtuuhintaisia ja sijoittuvat kohtuullisesti hinnoitelluille vuokratonteille, jolloin lapsiperheillä on aidosti varaa myös suurempien asuntojen ostamiseen. Ohjelmaluonnos lähteekin siitä, että Hitas-tuotantona toteutettavien hankkeiden asunnoista noin 50 - 60 % olisi perheasunnoiksi luokiteltavia. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa osuus olisi puolestaan 30 - 40 %. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana, mutta tarvittaessa osuuksia tulee nostaa, mikäli perheasuntojen tuotantomäärät jäävät pidemmällä aikavälillä asetetusta tavoitteesta.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen tulisi kohdistua pääsääntöisesti vain omistusasuntotuotantoon. Poikkeustapauksissa ohjausta tulee kuitenkin voida käyttää myös vuokra- ja asumisoikeustuotannossa, mikäli ohjaukselle on erityiset perusteet. Tällöin ohjauksen mitoitus tulee olla omistusasumiseen nähden hyvin maltillinen, jotta ohjaus ei muodostu hankkeiden toteutuksen esteeksi. Esim. vuokra-asuntotuotannossa isoille perheasunnoille on todennäköisesti vain vähän kysyntää, koska isoissa asunnoissa kokonaisvuokra muodostuu usein hyvin korkeaksi.

Perheasuntotuotantotavoitteen toteutumisen seurannassa on syytä kiinnittää huomiota vain ns. normaaliin asuntotuotantoon, koska esim. pienasuntovaltaiset opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeet vääristävät tilastoja huomattavasti. Lisäksi seuranta on syytä tehdä useamman vuoden keskiarvona. Mikäli ohjausmalli otetaan käyttöön, on myös syytä seurata tarkasti asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisten pinta-alojen ja asuntojen asuttavuuteen liittyvien tekijöiden kehittymistä, jotta mahdollisiin ongelmiin voidaan puuttua.

Ohjauksen tulisi perustua kaupungin maalla tontinvarausehtoihin ohjauksen joustavuuden säilyttämiseksi. Yksityisellä maalla ohjauksen tarve tulee harkita tapauskohtaisesti ja asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulee käyttää harkiten.

Muita huomioita

Ohjelmaluonnoksen sisältämät kartat ovat osin vaikealukuisia, koska valittujen väriskaalojen ääripäät ovat kuvissa aivan samanvärisiä.

Ohjelmaluonnoksessa kerrotaan, että seudun laskennallisessa kaavavarannossa olisi Helsingissä vajaasti rakennetuilla pientalotonteilla käyttämätöntä rakennusoikeutta 800 000 kerrosneliömetriä. Suuruusluokka vaikuttaa uskottavalta, koska useille vanhoille pientaloalueilla on laadittu asemakaavat vasta niiden rakentamisen jälkeen, ja tonttien täydennysrakentaminen on vaikea eikä siihen usein ole edes kiinnostusta.

Vajaasti rakennetuilla kerrostalotonteilla olisi tilaston mukaan 900 000 miljoonaa kerrosneliötä. Tämä ei vaikuta uskottavalta, vaan luku vaatisi tonttikohtaisen tarkistamisen. Asian merkitys ei ole kovin suuri, koska vain 20 % eli 180 000 k-m² on oletettu tästä varannosta toteutuvan.

Tarkasteltaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa erityisryhmille (Tavoite 18) todetaan, että valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti pitkäaikaisasunnottomille on sopimuksen mukaan voitu luovuttaa 750 asuntoa kolmessa vuodessa. Pitkäaikaisasunnottomien määrä oli vähentynyt tänä aikana 200 henkilöllä ja oli loppuvuodesta 2011 yhä 1400 henkilöä.

”Hyötysuhde” oli siis 2/7,5, mikä on varsin hyvä. Aiemmissa arvioissa hyötysuhde on ollut luokkaa 1/10, ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksissä on tullut esiin huonompiakin hyötysuhteita asunnottomuuden vähentämisessä.

Ohjelmaluonnoksessa todetaan edelleen, että hallitusohjelmassa on todettu, että pitkäaikaisasunnottomuus pyritään poistamaan vuoteen 2015 mennessä. Edellä mainitulla hyvällä hyötysuhteella tavoitteen toteuttaminen merkitsisi em. 750 asunnon eli 250 asuntoa vuodessa vauhdin sijaan 5250 asuntoa eli 1050 asuntoa vuodessa. Jos vauhti pysyisi em. 250 asuntona, toteutuisi tavoite laskennallisesti vuoden 2015 sijaan vuonna 2035. Hallitusohjelman tavoite on siis perin ”tavoitteellinen” ainakin Helsingin osalta.

Laskelmat asunnottomuudesta ovat toki teoreettisia, mutta ehkä ne selventävät ongelman vakavuutta ja keinojen vaatimatonta tehoa. Ilmiön luoteen mukaan käy näet niin, että kun nykyiset asunnottomat on asutettu, on jonossa taas miltei yhtä suuri joukko, jos muut olosuhteet pysyvät ennallaan.

Ohjelmassa todetaan useissa kohdissa, että kaupungin tulisi edistää omatoimista rakennuttamista. Tämä toiminta on joutunut suuriin vaikeuksiin ja useat hankkeet ovat viivästyneet ja jopa pysähtyneet, koska rakennusteollisuus ja pankit ovat asettaneet toiminnan kyseenalaiseksi ja hankkeiden ja niihin halukkaiden asukkaiden lainoitus on lähes pysähtynyt. Jotta hakkeet voisivat lähteä liikkeelle, tulisi kaupungin vielä pohtia, voidaanko hankkeille ja niihin osallistuville antaa lainoja ja takauksia. Useimmiten hankkeille riittäisi vain

rakennusaikainen lainoitus ja toiminta olisi kaupungille käytännössä riskitöntä, kun lainoja tai takauksia annettaisiin rakennusten edistymisen tahdissa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 405

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MA-ohjelman päämäärät

MA-ohjelman maankäyttöä koskevana päämääränä on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä. Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden osalta pyritään siihen, että erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja että niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Asuntokannan kunnosta huolehditaan sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista, erilaisten asumiskonseptien toteuttamista sekä parantamalla asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen ja edistämällä hissien rakentamista.

Päämääränä on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Päämäärät oikeansuuntaisia

MA -ohjelmassa 2012 esitetyt päämäärät ovat oikeansuuntaisia ja tukevat yleis- ja asemakaavoituksessa käytettyjä maankäytön suunnittelun periaatteita. Ohjelma on jäsennelty numeroituihin päämääriä tukeviin tavoitteisiin. Esitystapa on selkeä ja helpottaa kokonaisuuden hahmottamista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa otetaan tavoitteiden osalta kantaa ensi sijassa niihin, joihin vaikutetaan maankäyttöratkaisuilla. Muiden osalta kiinnitetään huomiota riskeihin, jotka toteutuessaan saattavat kääntyä ohjelman päämääriä vastaan.

On ensiarvoisen tärkeää, että kaupunki pyrkii toimillaan mahdollistamaan asuntotuotannon riittävän tason talouden suhdannevaihteluista riippumatta. Asuntomarkkinoiden toimivuus on aluetalouden perustekijä, joten kysymys on myös kansantaloudellisesti merkittävästä asiasta. Asuntomarkkinoilla on tärkeä rooli työmarkkinoiden toimivuuden kannalta. Toimivat asuntomarkkinat edellyttävät pitkällä tähtäyksellä riittävää rakentamisen volyymiä, jotta hinta- ja vuokrataso pysyisivät kohtuullisina eivätkä hinnat Helsingissä enää nousisi keskimäärin enempää kuin valtakunnallisesti.

Ohjelmassa pyritään vaikuttamaan useisiin päämääriin, joihin vaikutetaan maankäytön suunnittelun keinoin. Verrattuna aiempiin asunto-ohjelmiin, korostetaan vahvemmin kokonaisvaltaista alueiden kehittämisen näkökulmaa. Taustalla on pyrkimys ehkäistä alueellista eriarvoistumista. Tähän vaikutetaan mm. suunnitelmallisella täydennysrakentamisella, raideliikenneyhteyksiä parantamalla ja kaupungin investointien oikeatahtisella suuntaamisella.

Maankäyttöä koskevat tavoitteet

Tavoite 1. käsittää maapolitiikalle, tontinluovutukselle asetetut määrälliset vuositavoitteet ja mm. kumppanuuskaavoituksen jatkamisen. Tavoitteet ovat kannatettavia. Kumppanuuskaavoituksen edistämisessä voidaan hyödyntää Kruunuvuorenrannan suunnittelusta saatuja kokemuksia.

Tavoitteeksi 2. asetetaan, että valtuustokaudella 2013 - 2016 laaditaan uusi yleiskaava. Tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Kaupunkisuunnitteluvirastossa käynnistetään yleiskaavatyön

ohjelmointi ja laatiminen vuonna 2012. Yleiskaavan tarvetta perustelevat useat strategiset lähtökohdat, joista asuntorakentamisen edellytysten varmistaminen on yksi tärkeimmistä. Uuden yleiskaavan kautta luodaan asemakaavoituksen toimintaedellytykset nykyisten yleiskaavavarantojen loppuessa. Pääosa Yleiskaava 2002 mukaisesta varannoista on jo otettu asemakaavoituksen piiriin. Yleiskaavan valmistelu kestää useita vuosia ja toteutuneeseen asuntoon kuluu parhaassakin tapauksessa useita vuosia, joten yleiskaavan laadinta on myös asuntopoliittisesta näkökulmasta ajankohtaista.

Tavoitteen 3. mukaan asemakaavoja laaditaan asuntotuotantoon 450 000 kem2 vuosittain. Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa. Olennaisempaa olisi varmistaa tuotantomäärän mahdollistava riittävä asemakaavavaranto pidemmällä aikavälillä ja tasaisesti jakautuneen tuotannon edellytykset. Merkittävä osa kerrosalasta syntyy käytännössä suurista asemakaavakohteista, joiden toteuttamisedellytykset voivat lykkääntyä kaupungin toimista riippumattomista syistä. Tämä vaikuttaa kaavojen käsittelyn edellytyksiin ja päätöksenteon ajoitukseen.

Pidemmän aikavälin tavoitteenasettelua korostava ajattelutapa ilmeneekin MA-ohjelman toteutuksen seurannan osalta siten, että tuotannon toteutumista seurataan useamman vuoden keskiarvona. Olisi johdonmukaista, että myös laadittavalle kerrosalalle asetettua tavoitetta väljennettäisiin tai se asetettaisiin niin, ettei sen saavuttaminen olisi yhtä riippuvainen ulkoisista tekijöistä. Ratkaisuna voisi olla muutaman vuoden aikatähtäimellä varmistaa, ettei tavoitteen 5. mukainen luovutuskelpoinen varanto merkittävästi vähenisi.

Jatkossa on myös mahdollista, että entistä suurempi osuus tonttikohtaisesta täydennysrakentamisesta mahdollistetaan asemakaavamuutoksia kevyemmin poikkeamismenettelyllä. Näin synnytettävä varsin nopeasti ja pienin kynnyskustannuksin toteuttava asuntorakentamispotentiaali on perusteltua ottaa huomioon kerrosalatavoitteen toteutumisen seurannassa siten, että se rinnastetaan asemakaavoituksella tuotettuun asuntokerrosalaan.

Muut tavoitteet

Tavoitteen 6. mukaan vuosituotannossa hallinta- ja rahoitusmuototavoitteesta 20 % tai vähintään 1000 asuntoa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoa sekä 40 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Opiskelija- ja nuorisoasunnot eivät

aiemmista ohjelmista poiketen kuulisi enää valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, vaan erilliseen 20 % tavoitteeseen. Toisin kuin muille hallinta- ja rahoitusmuototavoitteille, valtion tukemalle vuokratuotannolle on esitetty tavoite, joka vähintään on saavutettava. Tämä on omiaan lisäämään ns. tavanomaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.
Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Hallinta- ja rahoitusmuotoja koskevaan kokonaistavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua ongelmalliseksi talouden matalasuhdanteen aikana, jolloin vapaarahoitteisen tuotanto hidastuu tai pysähtyy ja säännellyn tuotannon toteuttamista tuetaan valtion erityistoimin. Riskinä on, että suurten rakentamisalueiden yhtä hyvin kuin täydennysrakentamisalueiden väestörakenne vinoutuu vain säännellyn tuotannon toteutuessa. 1990-luvun laman aikana rakennetuilla uusilla alueilla on tästä esimerkkejä. Etenkin kaukana keskustasta olevilla alueilla säännellyn tuotannon keskittymisellä on ollut aluevaikutuksia, joita on ollut korjata jälkeenpäin. Segregaation ehkäisyyn tarkoitetut MA-ohjelman kohdat eivät välttämättä tällaisessa tilanteessa riitä varmistamaan tasapainoista kehitystä.

Myös kaupungin omalla tuotannolla tulisi voida olla mahdollista tasoittaa suhdanteiden aiheuttamia määrällisiä ja tuotantomuotojen vaihteluita. Tavoite 7. koskee kaupungin omaa asuntotuotantoa hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta. Tavoitteena on vuosittain rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta), 600 välimuodon asuntoa (Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa), eli 40 % tuotannosta sekä 150 vapaarahoitteista asuntoa vuodessa.

Hitas-asuntojen osuutta saattaisi olla perusteltua kasvattaa yli MA-ohjelmassa esitetyn. Muutos aiempaan MA-ohjelmaan, jossa asumisoikeustuotanto on siirtynyt opiskelija- ja nuorisoasuntojen kanssa saman tavoitekohdan alle, onkin myönteinen Hitas-tuotannon kannalta. Hitas-tuotannon toteuttamisen tulisi olla jatkuvaa ja vakaata. Lisäksi saattaisi olla perusteltua määritellä vähimmäismäärä myös Hitas-asuntojen vuosittaiselle tuotannolle, kuten valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta on tehty. Hitas-omistusasuntotuotanto on helsinkiläinen perinteinen asumismuoto, jolla perheiden ja keskituloisten on ollut mahdollista hankkia asunto keskeisiltä tai muutoin halutuilta paikoilta. Hitas-rakentamisella voi olla merkitystä

myös silloin, kun muu omistustuotanto ei suhdannesyistä toteudu. Jos taantuman oloissa sääntelemätöntä tuotantoa ei toteudu, kaupungin tulisi voida korvata vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas-tuotannolla. Erityisesti tällä voi olla merkitystä vanhenevien asuinalueiden täydennysrakentamisessa.

Tavoitteessa 8. ehdotetaan siirtymistä huoneistotyyppijakaumaan perustuvaan asuntokokojen ohjaukseen. Tällä pyritään toteuttamisen joustavuuden lisäämiseen, ja samalla turvaamaan riittävä perheasuntojen tarjonta Helsingissä. Malliin sisältyy ehdotus, jossa Hitas-omistusasuntotuotannossa painotetaan perheasuntojen osuutta siten, että asuinrakennusoikeudesta toteutetaan keskimäärin 60–70% perheasuntoina. Lähtökohta on kannatettava. Yksinomaan asuntojen keskipinta-alaan perustuvaa ohjausta korvaamaan kehitetyn uuden ohjauskeinon vaikutuksia tulee seurata huolella ja tavoitteita tulisi tarvittaessa myös voida muuttaa. Riskinä voi olla, että tuotanto painottuu jatkossakin lähinnä pieniin perheasuntoihin eikä tilavia perheasuntoja seudullista kysyntää vastaavasti käytännössä uudenkaan ohjausmallin pohjalta synny. Pääasiallisen ohjauksen tulisi uudessakin mallissa perustua ensisijassa asemakaavaan.

Tavoitteet 9. ja 10 koskevat asuinalueiden saavutettavuutta, elinvoimaisuutta ja täydennysrakentamista. Asuntorakentamisesta 30 % edellytetään toteutuvan täydennysrakentamisalueilla. Ei ole tarkoituksenmukaista, että täydennysrakentamisalueiksi katsottaisiin vain kaupungin toteutusprojektien ulkopuoliset alueet. Esimerkiksi Myllypurossa ja Vuosaaressa projektimaisesta toteutusmuodosta huolimatta rakentaminen on selkeästi olemassa olevan rakenteen täydentämistä. Täydennysrakentamisalueet tulisi määritellä kaupungin hallintokuntien kesken yhteisesti rakentamisen luonteen mukaan, jotta olisi mahdollista luoda yhteinen tavoitteenasettelu sekä kaavoituksen että toteuttamisen osalta. Esimerkiksi alueet, joilla perusinfrastruktuuri on valmiina eikä merkittäviä kynnysinvestointeja ole tarpeen tehdä, tulisi määritellä täydennysrakentamisalueiksi. Määritelmällä on merkitystä myös melumääräysten tulkinnan kannalta.

Tavoite 14. käsittää energiatehokkuutta koskevia tavoitteita. Kaupunki edellyttää asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä. Erittäin tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, ettei synnytetä ratkaisuja, joilla on kielteisiä sosiaalisia asumisolosuhteita heikentäviä vaikutuksia (mm. asuntojen valoisuuden väheneminen jne.).

Tavoite 15. koskee asumisen pysäköintiratkaisuja, joiden joustavuuden lisääminen on monesta syystä kannatettavaa. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota täydennysrakentamisen edellytyksiin ja uusien talo- ja rakennustyyppien suunnittelun mahdollistamiseen. Pysäköinnin

uudelleenjärjestely varsinkin täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä on haastavaa. Autopaikat vievät merkittävästi tilaa ja niiden toteuttaminen on taloudellisesti vaikea yhtälö. Asemanseutujen ja joukkoliikenteen runkolinjojen varaan täydennysrakentaminen on tärkeä strateginen tavoite Helsingin maankäytössä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on parhaillaan uudistamassa autopaikkojen laskentaohjeita.

Kokonaisuutena ohjelman tavoitteet ovat maankäytön suunnittelun kannalta erittäin haastavia. Toimivien, ohjelman toteuttamista aidosti tukevien seurantamittareiden kehittämiseen tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Lasse Männistön vastaehdotus:
Lisätään kappaleen 12 loppuun seuraavat lauseet:
Tavoitetta 20% (1000) asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnosta voidaan pitää kaupungin tasapainoisen asuntotuotannon jakauman näkökulmasta korkeana. Toisaalta tavoitteen sisäisessä jakaumassa voidaan vain 250 opiskelija- ja nuorisoasunnon vuotuista tavoitetta pitää alhaisena. Lautakunta katsookin, että asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen kokonaistavoitteen mahdollisesta laskusta huolimatta opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrällistä tavoitetta tulisi nostaa.

Kannattajat: Stefan Johansson

Mari Holopaisen vastaehdotus:
MA-ohjelman päämäärät alaotsikon alle ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause: Määrällisten tavoitteiden lisäksi maankäytössä, kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota asuinalueiden laatuun ja houkuttelevuuteen.

Kannattajat: Lasse Männistö

Lasse Männistön vastaehdotus: Muutetaan kappaleen 9 toinen lause kuulumaan seuraavasti: Ohjelmassa tulisi harkita, onko pelkkien määrällisten vuositavoitteiden asettaminen oikea keino 4. mukaisten tuotantotavoitteiden (5000 asuntoa vuodessa) edistämiseksi vai tulisiko näiden rinnalla arvioida myös pidemmän aikavälin keskiarvoa.

Kannattajat: Silvia Modig

Lautakunta hyväksyi vastaehdotukset yksimielisesti ilman äänestystä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Rikhard Manninen, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, puhelin: 310 37340
olavi.veltheim(a)hel.fi
Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 366

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma on laadittu vuodelle 2012. Nykyisen ohjelman 2008-2017 hyväksymispäätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että ohjelman toteutumisen seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Kolmeen valtuustolle esitettyyn seurantaraporttiin on koottu arvokasta tietoa. Seurantaraporttien käsittelyn yhteydessä MA-ohjelman tavoitteita on täsmennetty ja tehty toivomusponsia.

Ympäristölautakunnan mielestä uuteen asiakirjaan 2012 voitaisiin lisätä lyhyt arvio ohjelman 2008-2017 toteutumisesta ja pääasiallisista tarkistamistarpeista. Uudesta asiakirjasta tulisi myös selvästi käydä ilmi, että kysymyksessä on keväällä 2012 valtuuston käsittelyyn tuotava pidempiaikaisen ohjelman tarkistus sekä se, milloin ohjelmaa 2008-2017 aiotaan seuraavan kerran tarkistaa.

Maankäyttö ja asuinalueet

MA-ohjelman 2012 luonnoksessa on hyvä visio ja erittäin hyviä maankäyttöä ja asumista koskevia päämääriä ja tavoitteita. Niihin on otettu aikaisempia ohjelmia enemmän mukaan myös ympäristönäkökulma. Taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyyden lisäksi visiossa voitaisiin mainita kulttuurinen kestävyys. Ympäristölautakunta toteaa, että selkeiden toimenpiteiden ja vastuutusten puuttuessa ohjelma on kuitenkin luonteeltaan enemmän tavoite- kuin toteutusohjelma.

Helsingin maankäytön pariaatteena on tiivis, joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja

uusien alueiden rakentaminen joukkoliikenteellä, erityisesti raideliikenteellä saavutettaviksi on kaupungin strategiaohjelman, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista.

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Uutta, vuosina 2012-2016 valmisteltavaa yleiskaavaa varten aiotaan selvittää mm. mahdollisuuksia moottoriteiden muuttamiseksi bulevardimaisiksi kaduiksi ja siten uusien rakentamisalueiden löytämiseksi väylien varsilta. Kaupunkirakenteen hallittu tiivistäminen ja onnistuneiden suunnitteluratkaisujen löytäminen edellyttävät entistä enemmän kaupungin eri virastojen asiantuntijoiden yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen.

Ympäristövaikutusten tunnistaminen ja arviointi jo kaavoituksen alkuvaiheessa edistävät asuntotuotantohankkeiden sujuvaa etenemistä. Selvitettäviä kysymyksiä ovat pilaantuneen maan lisäksi esimerkiksi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen minimointi ja torjuminen. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä meluntorjuntatarpeet koko ajan kasvavat. Meluntorjuntaratkaisut tulee tehdä jo kaavoitusvaiheessa. Niiden jättäminen rakennuslupavaiheeseen on aiheuttanut rakennusvalvontaviranomaiselle joissakin tapauksissa hankalia tulkintaongelmia ja siten kohtuuttomia viiveitä hankkeiden toteuttajille. Tulevaisuuden merkittävimmän asuntotuotantoalueen, Östersundomin, yhteisen yleiskaavan hyväksyminen ja toteuttaminen saattavat viivästyä useita vuosia, mikäli alueen suunnittelussa ei oteta huomioon Natura-alueita ja niiden luontoarvojen turvaamista.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä MA-ohjelman 2008-2017 seurantaraporttia hyväksyttiin mm. toivomusponsi, jonka mukaan Kvsto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että kaavat ovat toteutettavissa mahdollisimman pian niiden vahvistuttua. Tämä on yksi esimerkki maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien sujuvoittamistarpeesta. Ympäristölautakunta esittää, että Helsingissä perustetaan kehittämisprojekti, jossa esimerkkikohteiden kautta selvitetään maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien parantamista.

Energiatehokkuus

MA-ohjelman tavoitteena on olemassa olevien alueiden omaleimaisuuden vaaliminen sekä uusien rakennettavien alueiden

identiteetin kehittäminen. Ohjelman 2008-2017 uusimmassa seurantaraportissa kerrotaan, että MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä vuonna 2012 tullaan yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa tekemään arvio asuinalueiden suunnittelu- ja toteutusratkaisuista. Ohjelman 2012 luonnoksesta ei käy ilmi, onko arviolla tavoitteena vaikuttaa tarkistettavana olevaan ohjelmaan.

MA-ohjelman luonnoksessa energiatehokkuustavoitteiksi esitetään

• Kaupunki edellyttää luovuttamiensa asuntotonttien osalta A-luokan energiatehokkuusvaatimusten täyttymistä.

• Kaupungin omistamassa asuntokannassa energiankulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristölautakunta toteaa, että energiatehokkuustavoitteiden asettaminen ja toteutuskeinojen löytäminen kuuluvat myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan. Tavoite A-energialuokasta on ollut tavoitteena jo keväästä 2011 alkaen. 20 prosentin vähennystavoite puolestaan on täysin epärealistinen, ellei sille suunnitella toteutusohjelmaa. Helsingin hallintokuntien yhteisessä asumisen energiaverkossa todettiin, että 9 prosentinkaan säästötavoitetta kaupungin asuinrakennuksissa ei saavuteta vuoteen 2016 mennessä ilman lisätoimenpiteitä.

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Helsingin kaupunginjohtajan asettaman ns. PEK-työryhmän raportti on valmistunut ja on samaan aikaan lausuntokierroksella MA-ohjelman luonnoksen kanssa. Työryhmän tehtävänä oli kartoittaa energiatehokkuus- ja energiansäästötoimenpiteitä koskevat parhaat käytännöt, joilla voitaisiin tukea kaupungin energiapoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Ympäristölautakunnan mielestä MA-ohjelman valmistelussa tulisi selvittää, mitä PEK-työryhmän ehdotuksista voitaisiin ottaa huomioon MA-ohjelmaa tarkistettaessa.

Kaupungin suurimmat vaikutusmahdollisuudet ovat rakennusten lämmitykseen ja liikenteeseen liittyvissä ratkaisuissa. Suurin yksittäinen sektori energiankulutuksessa on rakennusten lämmittäminen. Vanhan rakennuskannan korjaaminen energiataloudellisesti nykyaikaiseen kuntoon edellyttää laajoja yksityisiä investointeja.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden ohjaus tulee kiristymään seuraavan kerran vuonna 2012 voimaan tulevien uusien rakentamismääräysten myötä.

Lähiöiden energiaviisaaseen korjaamiseen liittyy suurin yksittäinen mahdollisuus energiatehokkuuden parantamiseksi Helsingin kaupunkialueella. Työryhmä esittää energiarenessanssia lähiöille. Siinä peruskorjattaisiin lähiöitä ja kortteleita yhteisprojekteina, jolloin kokonaiskustannukset ja yksittäisten kohteiden riskit laskisivat. Työryhmä esittää energiaviisaiden korjaushankkeiden rahastoa.

Työryhmä huomauttaa, että nykytavoite kasvattaa jatkuvasti asumisväljyyttä on ristiriidassa energiatehokkuuden parantamisen kanssa. Työryhmä ehdottaa myös kaupungin vuokra-asuntoihin ns. vihreää vuokrasopimusta, johon liittyisi huoneistokohtainen energiankulutuksen mittarointi ja laskutus. Näin vuokralaisia kannustettaisiin energiatehokkuuteen.

Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen.

Pysäköintiratkaisut

Autopaikkojen kustannusten siirtäminen kohdentumaan yhä enemmän suoraan autopaikkojen käyttäjille on erittäin kannatettavaa. Vähäautoisten tai autottomien kortteleiden ja tonttien toteutumista ja käyttöä tulee seurata ja kokemuksia hyödyntää. Myös yhteiskäyttöautoille tulee varata pysäköintipaikkoja.

Toteutusohjelman seuranta

MA-ohjelman liitteessä 2. kerrotaan toteutusohjelman seurantamittareista ja toteutumisen arvioinnista. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaikilla seitsemällä seurantamittarilla arvioidaan ohjelman määrällisten tavoitteiden toteuttamista. MA-ohjelmaluonnoksen tavoitteet kohdistuvat myös asuin- ja elinympäristön laatuun. Raportissa mm. todetaan, että monipuolisempi asuntotarjonta ja viihtyisämpi tai turvallisempi asuinympäristö olisivat vaikuttaneet noin joka toisen pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudulta ympäristökuntiin muuttaneen kotitalouden muuttopäätökseen. Laadullisten mittareiden asettaminen on vaikeaa, mutta laadullisten tavoitteiden saavuttamista tulisi kuitenkin pystyä arvioimaan.

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet

Uusi kappale viidennen (5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen:

Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause:

Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittävillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:
Kati Vierikko: Luvun
Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset

Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke:

Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Otsikko: Maankäyttö ja asuinalueet Uusi kappale viidennen

(5) kappaleen, joka päättyy "...alueidenkäyttötavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaista" jälkeen: Tiivistyvä kaupunki luo haasteita turvata kaupunkilaisten lähivirkistysalueet. Ympäristölautakunta näkee tärkeänä, että MA-ohjelmaan sisällytetään selkeät tavoitteet turvata uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä riittävästi lähivirkistysalueita, jotka lisäävät asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Jaa-äänet: 3

Ei-äänet: 5

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Kuudennen (6) kappaleen, joka päättyy "...yhteistyötä maankäytön suunnittelun alusta alkaen" perään täydentävä lause: Erityisesti on tarkasteltava asumisen vaikutusta ja yhteensopivuutta alueen muihin maankäytön muotoihin. Viranomaisyhteistyöllä ja riittävillä selvityksillä voidaan huomioida ennakkoon rakentamisen aiheuttamat haitalliset vaikutukset luontoon ja ympäristöön tai mahdolliset ristiriidat muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Jaa-äänet: 5

Ei-äänet: 3

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Luvun
Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma ja Helsingin parhaat energiatehokkuuskäytännöt –työryhmän ehdotukset Kappaleen 19, joka päättyy "...Energiatehokkaassa kaavoituksessa rakennusten sijoittelulla, muodolla ja suuntauksella voitaisiin vaikuttaa rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarpeeseen" jälkeen täydentävä virke: Jatkossa tulisi kaavoituspäätösten käsittelyssä selkeämmin ja kattavammin selvittää ja päätöksissä huomioida kaavaehdotusten ja niissä esitettävien vaihtoehtojen kokonaisvaltaiset vaikutukset

toimintojen energiankäytön tehokkuuteen sekä kaavaehdotuksen alueen toiminnoissa että yleisemmin yhdyskuntarakenteessa. Selvitysten ja arvioiden sopivassa laajuudessaan tulisi rutiininomaisesti koskea kaikkia kaavoituksen tasoja.

Jaa-äänet: 6

Ei-äänet: 2

Tyhjä-äänet: 0

Poissa-äänet: 1

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Terveyslautakunta 13.12.2011 § 305

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle luonnoksesta maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012 seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

”Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman luonnoksessa (MA-ohjelma) tavoitteet on esitetty maankäytön, asuntotuotannon, asuntokannan ja asukkaiden näkökulmasta.

Maankäyttö

Ohjelmassa maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Tavoitteena on maapolitiikan keinoin varata riittävästi tontteja ja luovuttaa niitä asuntotuotantoon, jatkaa ja edistää eri hallintokuntien yhteistyötä asuntotuotannon suunnittelu- ja toteutusprosessin sujuvoittamiseksi sekä kehittää edelleen kumppanuuskaavoitusta. Tavoitteena on laatia valtuustokaudella 2013–2016 uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja elinvoimainen monikeskuksinen kaupunki. Tavoitteena on myös ylläpitää kaavavarantoa vähintään viiden vuoden asuntotuotanto-ohjelmaa varten.

Terveyslautakunta katsoo, että maankäytön tavoitteissa, kuten asuntotonttien luovuttamisessa, tiivistetyn yhdyskuntarakenteen ja elinvoimaisen monikeskuksisen kaupungin tavoittelemisessa ja asemakaavoja laadittaessa, tulee ottaa huomioon ikääntyneiden ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien ja erityisesti lapsiperheiden tarpeet siten, että esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus toteutuu kaikissa maankäytön suunnittelun vaiheissa.

Asuntotuotanto

Ohjelman asuntotuotannon tavoitteena on, että asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Uustuotannossa varmistetaan asuntojen monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma. Tavoitteena on rakentaa Helsingissä vuosittain 5 000 asuntoa. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista kaupunginosa- ja korttelitasolla jatketaan tähtäämällä tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen. Vuosituotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteena on toteuttaa 20 % valtion tukemia vuokra-asuntoja, 20 % asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja, 20 % hitas- ja osaomistusasuntoja sekä 40 % sääntelemättömiä asuntoja.

Kaupungin oman tuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, joista 750 on valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa ja 150 vapaarahoitteista asuntoa. Asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa tullaa ohjaamaan siten, että perheasuntojen osuus tulee olla 40–50 % valmiista asunnoista.

Terveyslautakunnan näkemyksen mukaan asuntotuotannon tulee rakentaa enemmän sellaisia asuntoja, jotka kooltaan sekä hallinta- ja rahoitusmuodoltaan soveltuvat iäkkäille, sairaalahoidosta kotiutettaville tai toimintakyvyltään muutoin rajoittuneille henkilöille.

Asuinalueet

Ohjelman tavoitteiden mukaan erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella. Tavoitteena on saavutettavuus ja kaupunkirakenteen toiminnallinen eheys, jota vahvistetaan rakentamalla uusia kaupunginosia ja täydennysrakentamisella sekä lisäämällä palvelu- ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta joukkoliikenneyhteyksillä sekä kävely- ja pyörätieverkostoilla. Asunto-rakentamisesta 30 % toteutuu täydennysrakentamisella.

Terveyslautakunnan näkökulmasta edellä esitetyt tavoitteet ovat oikean suuntaisia. Täydennysrakentamisella tulee tuottaa palvelujen lähelle esteettömiä asuntoja, joilla voidaan korvata ikäihmisille soveltumattomia, kaukana palveluista sijaitsevia vanhoja asuntoja. Keskeiset palvelut pitää saavuttaa joukkoliikenteen sekä turvallisten ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien avulla. Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. Täydennysrakentamisen yhteydessä pitää varmistaa, että asuntojen välittömässä läheisyydessä on riittävästi esteettömiä ulkoilureittejä ja viheralueita.

Asuntokanta

Ohjelman tavoitteena on huolehtia asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta. Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa. Asuntorakentamista kehitetään erilaisilla talotyypeillä, omatoimisella rakennuttamisella ja erilaisten asumiskonseptien toteuttamisella. Asuntokantaa kehitetään mm. laajentamalla elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa ja rakentamalla hissejä. Kaupunki ylläpitää omaa asuntokantaansa. Kaupunki kehittää asuntorakentamista edistäen asukaslähtöisyyttä, ekologisuuta sekä muunneltavuutta. Kaupungin omistamassa asuntokannassa energian kulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Autottomien ja vähäautoisten asuntokohteiden kaavoitusta ja rakentamista edistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Terveyslautakunta pitää em. tavoitteita keskeisen tärkeinä, joten niiden toteutuminen pitää varmistaa. Asuntojen kehittämisessä tulee ottaa huomioon väestön vanheneminen ja asuntojen muuttuminen yhä enemmän hoidon ja hoivan ympäristöiksi.

Asukkaat

Ohjelman tavoitteena on turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä pienten asuntokuntien määrän kasvuun. Asuntorakennetta monipuolistetaan mm. lisäämällä esteettömiä asumisvaihtoehtoja täydennysrakentamisalueilla. Erityisryhmille kohdennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 300 asuntoa

vuosittain. Erityisasumisen strategista suunnittelua tehostetaan ja vanhan asuntokannan muuntomahdollisuudet selvitetään systemaattisesti osana palveluasumisen uustuotannon tarvetarkastelua.

Terveyslautakunnan näkökulmasta ikääntyneiden ja erityisryhmien, kuten vammaisten asuntojen kehittämisen ja lisäämisen tulee olla yksi keskeisistä asumisen ja maankäytön toteutusohjelman tavoitteista. Terveyskeskuksen asiakaskunnasta ikääntyneiden, kotihoidon asiakkaiden ja mielenterveyspotilaiden asumisolot tulee järjestää siten, että sopivien asuntojen avulla voidaan vähentää laitoshoitoa ja palvelun tarvetta. Mielenterveyspotilaille soveltuvien asuntojen tarve on kasvava.

Terveyslautakunta painottaa maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisen tärkeyttä samoin kuin palvelujen saavutettavuuden ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksien turvaamista. Nämä keskeiset tavoitteet tulee esittää MA-ohjelman tavoitteissa selkeästi kaikkien ohjelman osa-alueiden osalta.

Terveysvaikutusten arviointi

Maankäytön ja asumisen toteuttamisessa ikäihmisten ja erityisryhmien kotona asumisen ja hoitamisen edistämisellä sekä turvaamalla palvelujen saavutettavuutta ja asuinympäristön terveyttä edistävien ominaisuuksia aikaansaadaan merkittäviä terveyshyötyjä väestölle.”

Käsittely

13.12.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

1. Lausunnon 3. kappaleeseen (Maankäyttö-otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisättiin sanojen "ja muiden toimintakyvyltään heikompien väestönosien" jälkeen sanat: " ja erityisesti lapsiperheiden
2. Lausunnon 8. kappaleeseen (Asuinalueet- otsikon jälkeiseen toiseen kappaleeseen) lisätään toiseksi viimeiseksi virkkeeksi seuraava lause: "Erityisesti terveysasemien sijaintia on tarkasteltava suhteessa joukkoliikenneyhteyksiin niin, että ne ovat kaupunkilaisten saavutettavissa nopeasti ja vähin vaihdoin. "
3. Lausunnon 9. kappaleen (Asuntokanta-otsikon jälkeisen ensimmäisen kappaleen) ensimmäisen virkkeen jälkeen lisätään

seuraava virke: "Uudisasuntojen rakentamisessa ja vanhojen kunnostuksessa tulee kiinnittää aikaisempia vuosikymmeniä enemmän huomiota rakentamisen laatuun, rakennusmateriaalien huolelliseen käsittelyyn sekä oikeanlaiseen ilmastointiin. Näin voitaisiin välttää home- ja kosteusvauriot, joita on ilmaantunut runsaasti 1900-luvun loppuvuosikymmeninä rakennetuissa taloissa."

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Asuntolautakunta 24.11.2011 § 133

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapoliittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päätyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason

huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokrakäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnan avulla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä

kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin

vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregaatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan

tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 24.11.2011 § 90

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Nuorisolautakunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on nuorten kuntalaisten asumisen tasapainoisen järjestämisen kannalta vaikea kaupunki. Pienistä kohtuuhintaisista ja –vuokraisista asunnoista, jotka sijaitsevat järkevien liikenneyhteyksien varrella, on jatkuvaa niukkuutta. Helsingissä tulee vuosittain asuntomarkkinoille tuhansia uusia oman kaupungin asukkaita ja samaan aikaan kotimaasta ja ulkomailta saapuu runsaasti opiskelijoita kilpailemaan rajallisesta asuntotarjonnasta.

Kaupunki kumppaneineen on viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana pystynyt tuottamaan uusia nuorisoasuntoja ja opiskelija-asuntoja jopa yli tavoitetason. Viime vuonna näitä asuntoja valmistui noin 550. Kuitenkin näiden asuntojen valmistumisen vuosittainen vaihtelu on suurta. Esimerkiksi vuonna 2008 nuoriso- ja opiskelija-asuntoja ei tuotettu käytännössä lainkaan.

Nuorisolautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki tuottaa jatkuvasti sekä uusia nuoriso- ja opiskelija-asuntoja että lisää nykyisestä asuntokannasta kohdennettuja asuntoja asuntomarkkinoille tuleville nuorille. Varsinkin nuorisoasuntojen merkitys nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä on huomattava. Niillä voidaan tukea nuorten itsenäistymisen mahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten tilanteiden vakiinnuttamista. Lisäksi lautakunnan mielestä uusien nuorisoasuntojen sijoittelulla esimerkiksi täydennysrakentamisalueille voidaan vaikuttaa tasapainottavasti vanhojen alueiden asuntokantaan ja väestörakenteeseen. Uusien nuorten asukkaiden mukana on mahdollista tuottaa elävämpää kaupunkirakennetta, jossa uudenlaisten kohtaamisen areenoiden kehittelyn kautta voidaan organisoida asukkaiden tarpeiden mukaista yhteistoiminnallisuutta. Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen. Lisäksi nuorisolautakunta painottaa nuorten näkemysten kuulemista nuorten asumisratkaisujen suunnittelussa ja kehittämisessä.

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyyppikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Käsittely

24.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:
Tiihonen Tuomas: Lisätään lausuntoon uusi kohta (4):

Opiskelija- ja nuorisoasunnoille asetettu yhteinen tuotantotavoite tulisi jakaa ohjelmassa asuntotyyppikohtaisiin tuotantotavoitteisiin.

Kannattajat: Sandberg Johanna

Vastaehdotus:
Perälä Erkki: Vastaehdotus:
"... elävämpää kaupunkirakennetta." jälkeen:

"Lautakunta toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota nuorten tukiasuntojen riittävyyteen."

Kannattajat: Ahola Riku

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

§ 229
Inledande av arbetet på en projektplan för Spår-Jokern och av planläggningen

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anteckna rapporterna "Raide-Jokeri. Hankearviointi 2011" (Spår-Jokern, projektbedömning 2011) och "Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet" (utvecklingskorridor kring Spår-Jokern – principer för utveckling av markanvändningen) och slå fast att de utgör ett underlag som är tillräckligt för att projektplaneringen och planläggningen för Spår-Jokern ska kunna inledas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1 Raide-Jokeri Hankearviointi 2011 -raportti
2 Raide-Jokeri - maankäytön kehittämisperiaatteet

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus	Förslagstext
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Förslagstext
Liikennevirasto	Förslagstext

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anteckna rapporterna "Raide-Jokeri. Hankearviointi 2011" (Spår-Jokern, projektbedömning 2011) och "Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet" (utvecklingskorridor kring Spår-Jokern – principer för utveckling av markanvändningen) och slå fast att de utgör ett underlag som är tillräckligt för att projektplaneringen och planläggningen för Spår-Jokern ska kunna inledas.

Sammandrag

Spår-Jokern är en halvcirkelformad regional kollektivtrafikbana av typen snabbspårväg och löper från Östra centrum via Vik, Åggelby, Sockenbacka och Alberga till Hagalund. Banan är ca 25 km lång. De beräknade kostnaderna uppgår till ca 210 mn euro, och dessutom blir det kostnader på ca 33 mn euro för en depå. Staten ska enligt en avsiktsförklaring stå för 30 % av kostnaderna och Helsingfors stad och Esbo stad för den kommunala andelen. Efter att en preliminär översiktsplan blivit klar år 2009 gjordes det ytterligare utredningar om Spår-Jokerns samhällsekonomiska lönsamhet. Linjen trafikeras nu med bussar, men tack vare att den flyttas till spår och 32 hållplatspar och markanvändningen kring stationerna utvecklas är det möjligt med ett omfattande kompletteringsbyggande som förbättrar livskraften i de delar av städerna där banan löper. Projektplaneringen för Spår-Jokern och planeringen av markanvändningen vid linjen är en viktig del av trafiksystemet i metropolområdet och ingår samtidigt i projekt- och åtgärdshelheten Esikaupunkien renessanssi (förortsrenässans) i Helsingfors.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen att uppmana stadsplaneringsnämnden att inleda arbetet på en projektplan för Spår-Jokern tillsammans med olika parter och att börja bereda de detaljplaneändringar som projektet och markanvändningen i det omgivande området kräver.

Föredraganden

En preliminär översiktsplan för Spår-Jokern blev klar år 2009. Planen behandlades i juni 2009 av stadsplaneringsnämnden, direktionen för affärsverket HST och Esbo stads stadsplaneringsnämnd. Nämnderna beslutade föreslå att projektplaneringen för Spår-Jokern skulle inledas. Direktionen för affärsverket HST hade ett mer förbehållsamt beslutsförslag. Förhållandet mellan nytta och kostnader är 0,7 i den preliminära översiktsplanen. För att projekt ska anses vara ekonomiskt lönsamma bör detta förhållande vara 1 eller mer. Projektet jämförs i nyttokostnadskalkylen med en utvecklad Buss-Joker. Bland annat med tanke på den låga lönsamhetssiffran bestämdes det att ytterligare utredningar om Spår-Jokern skulle göras före projektplaneringen.

Sedan den preliminära översiktsplanen för Spår-Jokern blev klar har ett nytt trafikmodellsystem införts i Helsingforsregionen, och dessutom har de allmänna anvisningarna för projektbedömning reviderats en hel del. En omfattande separat utredning om fördelarna med spårtrafik blev klar år 2010 och en studie över snabbspårvägars inverkan på markanvändningen våren 2011. Ny vetskap har också fåtts om utvecklingen i trafiken med det alternativ som projektet jämförs med, Buss-Jokern, och om planer för hur linjen kan utvecklas.

Spår-Jokern är ett av de projekt som ska inledas före år 2020 enligt planen för trafiksystemet i Helsingforsregionen (HLJ 2011). Det är angivet i avsiktsförklaringen 2012–2015 om markanvändning, boende och trafik träffad av staten och kommunerna i Helsingforsregionen att staten förbinder sig att främja ett intresse för att planera metrobanor och snabbspårvägar i huvudstadsregionen efter år 2015 och att staten förbinder sig att stå för 30 % av kostnaderna. Förfarandet med avsiktsförklaringar har resulterat i att staten nu för första gången godkänt snabbspårvägsprojekt i avsiktsförklaringar med stora städer som projekt där staten delvis står för finansieringen.

Utredningen om fördelarna med spårtrafik visar verkningar som i allmänhet inte ingår i en normal projektbedömning men som bör beaktas då beslut fattas om spårprojekt. Bland verkningarna kan följande nämnas:

- Spårtrafik gör att markanvändningen blir effektivare och att kollektivtrafiken används i större utsträckning.
- Spårtrafik påverkar stadsstrukturen och trafiksystemet på lång sikt.
- Spårtrafik påverkar mark- och fastighetsvärdet.
- Spårtrafik gör sitt influensområde attraktivare och påverkar stadsbilden och imagen.

Spår-Jokern, projektbedömning

Stadsplaneringskontoret, HRT och Esbo stads stadsplaneringscentral har låtit göra en projektbedömning i fråga om Spår-Jokern.

Innehåll i och syfte med projektbedömningen

Syftet med den projektbedömning som gjordes i fråga om Spår-Jokern var att uppdatera trafikprognoserna och de trafikmässiga konsekvensanalyserna med hjälp av HRT:s nya trafikmodellsystem, precisera beskrivningen över och utvecklingsperspektiven för trafiken med jämförelseobjektet Buss-Jokern och visa Spår-Jokerns roll och betydelse i Helsingforsregionens trafiksystem och samhällsstruktur. De samhällsekonomiska bedömningarna gjordes utifrån Trafikverkets reviderade anvisningar från år 2011.

Översiktlig projektbeskrivning

Spår-Jokern är en halvcirkelformad regional kollektivtrafikbana av typen snabbspårväg och löper från Östra centrum via Vik, Åggelby, Sockenbacka och Alberga till Hagalund. Det går att fortsätta med metrotåg från Östra centrum och Hagalund, med närtåg från Åggelby, Hoplax och Alberga och med bussar från bl.a. Tavastehusleden och Tusbyleden. Banan är ca 25 km lång. Det har planerats att den ska få

32 hållplatspar med 800 m mellanrum i genomsnitt. Banan förläggs i första hand till ett eget körspår, och medelhastigheten blir ca 25 km i timmen. De beräknade investeringskostnaderna uppgår i 2009 års kostnadsnivå till ca 210 mn euro, varav Helsingfors stad ska betala ca 122 mn euro och Esbo stad ca 88 mn euro. Depån beräknas kosta ca 33 mn euro. Avsiktsförklaringen innebär att staten står för en tredjedel av finansieringen.

Spår-Jokerns sträckning

Resultat och slutsatser av projektbedömningen

Kvalitativ inverkan på resorna

Spår-Jokern gör trafiken på Jokerlinjen punktligare, förbättrar resekomforten och ökar passagerarkapaciteten. Vikten av att trafiken är punktlig understryks eftersom Jokerlinjen också används mycket som matarlinje för närtågtrafiken. Servicestandarden på Jokerlinjen förbättras mest i södra Alberga, Bredvik och norra Hagalund, vilket beror på att linjen flyttas närmare invånarna och arbetsplatserna. Att Spår-Jokern har en högre standard än Buss-Jokern lockar också nya kollektivtrafikanvändare.

Passagerarprognoser

Prognoserna för passagerarvolymen och lönsamhetskalkylerna har som grundalternativ scenariot HLJ 2035, vilket omfattar de trafikprojekt i planen för trafiksystemet i Helsingforsregionen (HLJ) som ska genomföras före år 2035.

Spår-Jokern förutspås år 2035 ha ca 80 000 passagerare under ett vardagsdygn. Buss-Jokern har nu ca 30 000 passagerare på vardagarna, och om Jokerlinjen förblir en busslinje väntas antalet vara ca 45 000 år 2035. De som börjar åka med Spår-Jokern åker nu bil (ca 4 %), går till fots eller cyklar (ca 2 %), åker med Buss-Jokern (ca 50 %) eller är hänvisade till andra kollektivtrafiklinjer (återstoden). En stor del av passagerarna på Spår-Jokern åker också metro- eller närtåg under resan, och linjen används dessutom mycket för lokala resor.

Inverkan på kostnaderna för att sköta kollektivtrafiken

Det kostar ca 13,3 mn euro om året att trafikera Spår-Jokern. De årliga kostnaderna för depåinvesteringen ingår i beloppet. I och med att det blir en besparing på ca 10,5 mn euro om året då Buss-Jokern läggs ned ökar trafikeringskostnaderna med ca 2,8 mn euro om året. Tack vare att Spår-Jokern gör att fler åker kollektivt stiger biljettintäkterna med ca 2,4 mn euro om året. Nettokostnaderna för att sköta kollektivtrafiken ökar följaktligen med bara 0,4 mn euro om året. Kostnaderna för att underhålla Jokerlinjen ökar dessutom med ca 0,4 mn euro om året. Med tanke på att Spår-Jokern minskar passagerarbelastningen på busslinjer kan det bli besparingar i trafikeringskostnaderna.

Inverkan på trafiksystemet och markanvändningen

Spår-Jokern förbättrar kollektivtrafikens konkurrenskraft i tvärtrafiken i regionen. Tvärtrafiken ökar kraftigt, men kollektivtrafiken står för bara en liten andel av denna trafik. Spår-Jokern ansluter på flera ställen till det radiella spårtrafiknätet i regionen. Då detta nät utvecklas blir det klara synergivinster också för dem som åker med Spår-Jokern.

Spår-Jokern betraktas som den första fasen i ett regionalt snabbspårvägsnät. De andra planerna för hur spårvägstrafiken ska utvecklas baserar sig på denna fas. Stationerna och hållplatserna för Spår-Jokern bildar koncentrationer i samhällsstrukturen som är attraktiva inte bara med tanke på bostäder och arbetsplatser utan också med tanke på lokaler för olika slags offentlig och kommersiell service. Stadsplaneringskontoret har gjort en separat utredning om principer för utveckling av markanvändningen och om tillväxtpotentialen i Helsingfors när det gäller utvecklingskorridoren kring Spår-Jokern.

Stadsplaneringsnämnden godkände 22.11.2011 utifrån utredningen rapporten "Esikaupunkien renessanssi, Raide-jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet" som underlag för den fortsatta planeringen. Principerna omfattar principer som gäller stadsstruktur, trafik, landskap och samhällsteknisk försörjning och som ska beaktas under planläggningen och den övriga fortsatta planeringen.

Det ingår i principerna att stadsstrukturen ska förtätas i utvecklingskorridoren kring Spår-Jokern och att en utredning ska göras om gång- och cykelstråk, om smidiga möjligheter för cyklister att byta till Spår-Jokern och om läget för hållplatser. Särskild vikt fästs vid landskapsplaneringen. När det gäller den samhällstekniska försörjningen går principerna ut på att rumsprogrammet för depån ska preciseras, genomförbarheten hos olika depåalternativ jämföras och planerna för flyttning och skydd av naturgasledningar preciseras.

Utvecklingskorridoren kring Spår-Jokern har nu ca 170 000 invånare och 90 000 arbetstillfällen i Helsingfors och Esbo. Utvecklingen i markanvändningen i korridoren väntas föra med sig ca 35 000 nya invånare och 47 000 nya arbetstillfällen fram till år 2035. Spår-Jokern beräknas stå för en andel av tillväxtpotentialen som motsvarar ca 23 000 invånare och 14 000 arbetstillfällen. Att markanvändningen i kärnområdet i Helsingforsregionen blir effektivare resulterar i att den regionala samhällsstrukturen förtätas, vilket minskar behovet av resor och förbättrar förutsättningarna för och konkurrenskraften hos hållbara resformer.

Spår-Jokerns samhällsekonomiska lönsamhet

De samhällsekonomiska kalkylerna baserar sig på principerna i de allmänna anvisningar för projektbedömning i fråga om trafikleder som Trafikverket publicerade år 2011. De förändringar i förhållande till de föregående anvisningarna för projektbedömning som mest påverkar kalkylerna är att diskonteringsräntan sjunkit med 1 procentenhet till 4 % och att à-priset för tids-, olycks- och utsläppskostnader stigit med 1,5 % om året räknat från det förmodade år då det som projektet gäller tas i bruk.

Spår-Jokerns samhällsekonomiska effekter har bedömts för både år 2035 och år 2020 för att utvecklingen i nyttan ska bli korrekt beaktad i kalkylerna. Det förmodade år då Spår-Jokern tas i drift är 2020 i kalkylerna, och nyttan är beräknad för 30 år, till år 2050. Kostnadsprognosen för projektet slutar på 285 mn euro i 2020 års kostnadsnivå med depån obeaktad. I de samhällsekonomiska kalkylerna ingår depåkostnaderna i den andel av trafikeringskostnaderna som gäller spårvagnsdagar. Restvärdet baserar sig på 25 % av investeringen. Den samhällsekonomiska nyttan med Spår-Jokern uppgår i lönsamhetskalkylerna till ca 5,4 mn euro om året i 2020 års scenario och till ca 9,8 mn euro om året i 2035 års scenario. I 2020 års scenario ingår endast de trafikprojekt i Helsingforsregionen som genomförs just nu och små kostnadseffektiva projekt (KUHA) som är upptagna i planen för trafiksystemet i Helsingforsregionen (HLJ). Investeringskostnaderna för Spår-Jokern är

i lönsamhetskalkylerna korrigerade så att de är angivna i 2010 års kostnadsnivå.

Den samhällsekonomiska grundkalkylen för projektet har kompletterats med känslighetsanalyser där det bedöms hur bl.a. à-kostnaderna för trafikeringen, olika nätalternativ, markanvändningsdimensionerna och trafikeringshastigheten påverkar projektets lönsamhet.

Analyser visar att förhållandet mellan kostnader och nytta är ca 1,0 för Spår-Jokern. Enligt känslighetsanalyserna blir siffran högre än 1 om markanvändningen i korridoren kring Spår-Jokern effektiviseras så att antalet invånare ökar med 23 000 och antalet arbetstillfällen med 14 000 i enlighet med stadsstruktursanalysen. Om Spår-Jokern var snabbare skulle projektets kalkylmässiga lönsamhet förbättras väsentligt. Projektet skulle också bli lönsammare om de verkningar i utredningen om fördelarna med spårtrafik som inte ingår i projektbedömningen togs med.

Spår-Jokern har en större inverkan på samhällsstrukturen och på hur trafiksystemet utvecklas på lång sikt än vad som kunnat beräknas i lönsamhetskalkylerna. I och med att flera alternativ i känslighetsanalyserna också förbättrar lönsamheten kan Spår-Jokern anses vara en samhällsekonomiskt motiverad investering.

Utlåtanden om stadsplaneringsnämndens förslag har begärts från ekonomi- och planeringscentralen, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, affärsverket trafikverket och miljönämnden. Utlåtandena ingår i beslutshistorien. De stöder projektet och en utvecklad markanvändning. Stadsstyrelsens förslag överensstämmer med stadsplaneringsnämndens frånsett att där finns ett tillägg om att inte bara projektplaneringen och planläggningen för Spår-Jokern utan också arbetet med att planera markanvändningen i utvecklingskorridoren bör inledas snarast.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1 Raide-Jokeri Hankearviointi 2011 -raportti
2 Raide-Jokeri - maankäytön kehittämisperiaatteet

Utdrag

Utdrag
Espoon

Bilagor till utdrag
Förslagstext

kaupunkisuunnittelukeskus	
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Förslagstext
Liikennevirasto	Förslagstext

För kännedom

HKL-Raitioliikenne
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnittelukeskus
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.06.2012 § 726

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi raportin Raide-Jokerin hankearviointi 2011 sekä Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet ja todeta, että laaditut selvitykset muodostavat riittävän pohjan Raide-Jokerin hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittamiselle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 1.6.2012

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Raide-Jokeri on pikaraitiotienä toteutettava seudullinen kehämäinen joukkoliikenneyhteys, joka kulkee Itäkeskuksesta Oulunkylän, Pitäjänmäen ja Leppävaaran kautta Tapiolaan. Radalla on vaihtoyhteydet metroon Itäkeskuksessa ja Tapiolassa sekä lähijunaliikenteeseen Oulunkylässä, Huopalahdessa ja Leppävaarassa. Säteittäisiin bussilinjoihin on vaihtoyhteydet mm. Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän kohdilla.

Radan pituus on noin 25 km ja sille on suunniteltu 32 pysäkkiparia, jolloin pysäkkiväli on keskimäärin noin 800 metriä. Raide-Jokerin rata sijoittuu ensisijaisesti omalle ajouralle, joko kadun keskelle tai sen viereen. Raide-Jokeri on mahdollista integroida Helsingin nykyiseen raitiotieverkkoon, mutta se edellyttää samaa yhden metrin raideleveyttä.

Nykyinen Jokeri-linja on ollut suosittu, mutta sen liikenteessä on esiintynyt ongelmia. Linjan täsmällisyys etenkin reitin loppupäässä on heikko ja tiheä vuoroväli aiheuttaa bussien ketjuuntumista. Ketjuuntumisen takia autot kuormittuvat epätasaisesti, mikä aiheuttaa ruuhka-aikoina kapasiteettiongelmia.

Raide-Jokeri parantaa Jokeri-linjan liikennöinnin täsmällisyyttä ja matkustusmukavuutta sekä lisää matkustajakapasiteettia. Lisäksi Raide-Jokeri parantaa joukkoliikenteen kilpailukykyä seudun poikittaisliikenteessä, joka on voimakkaasti kasvava liikkumissuunta.

Helsingin strategiaohjelman 2009–2012 eräänä tavoitteena on kehittää liikennejärjestelmää kestävien liikennemuotojen edistämiseksi. Tämän ohjelman kohdalla on erikseen mainittu, että joukkoliikenteen seudullisen palvelutason ja kilpailukyvyn parantamiseksi on tavoitteena mm. metro- ja raitioliikenneverkon laajentaminen, jonka yhdeksi toimenpiteeksi on puolestaan merkitty Raide-Jokerin suunnittelu pikaraitiotienä.

Raide-Jokeri on merkitty Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (HLJ 2011) hankkeeksi, joka parantaa erityisesti seudullista liikennejärjestelmää ja se tulisi aloittaa ensimmäisellä kaudella vuoteen 2020 mennessä.

Valtioneuvoston liikennepoliittisessa selonteossa eduskunnalle 2012 on Valtioneuvoston linjauksina ja keskeisinä toimenpiteinä mainittu mm. että valtio on valmis osallistumaan suurten kaupunkiseutujen (Helsingin, Turun ja Tampereen seudut) raideliikenneinvestointien rahoittamiseen. Lähtökohtana on, että kaupunkiratahankkeet toteutetaan 50–50-periaatteella valtion ja kuntien kesken. Valtio avustaa metron ja kaupunkiraitioteiden rakentamista 30 prosentin osuudella.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa 2012–2015, joka on tarkoitus hyväksyä osapuolten lähiaikoina, on todettu, että valtio edistää mm. pääkaupunkiseudun metro- ja pikaraitiotiehankkeiden (valtion osuus 30 %) suunnitteluvalmiutta seuraavalle aiesopimuskaudelle.

Raide-Jokerin hankearvioinnissa tavoitteena on ollut päivittää mm. hankkeen liikenne-ennusteet, liikenteelliset vaikutustarkastelut HSL:n

uuden liikennemallijärjestelmän avulla ja osoittaa Raide-Jokerin rooli ja merkitys Helsingin seudun liikennejärjestelmässä ja yhdyskuntarakenteessa. Yhteiskuntataloudelliset arvioinnit on tehty liikenneviraston vuonna 2011 uudistaman ohjeen perusteella.

Raide-Jokerin kehityskäytävässä on Helsingissä ja Espoossa nykyisin noin 170 000 asukasta ja 90 000 työpaikkaa. Käytävän maankäytön on arvioitu kasvavan noin 35 000 asukkaalla ja 47 000 työpaikalla vuoteen 2035 mennessä. Tästä kasvupotentiaalista on arvioitu Raide-Jokerin osuudeksi noin 23 000 asukasta ja 14 000 työpaikkaa. Maankäytön tehostuminen Helsingin seudun ydinalueella tiivistää seudullista yhdyskuntarakennetta, mikä vähentää liikkumistarvetta ja parantaa kestävien liikkumismuotojen käytön edellytyksiä ja kilpailukykyä.

Raide-Jokerin liikennöinti maksaa noin 13,3 milj. euroa/v, joka sisältää varikkoinvestoinnin vuosittaiskustannuksen. Bussi-Jokerin liikennöinnistä säästyy noin 10,5 milj. euroa/v, joten liikennöintikustannukset kasvavat noin 2,8 milj. euroa/v. Raide-Jokeri kuitenkin lisää joukkoliikenteen käyttöä, mikä kasvattaa lipputuloja noin 2,4 milj. euroa/v. Näin ollen joukkoliikenteen hoidon nettokustannukset kasvavat 0,4 milj. euroa/v. Lisäksi Jokeri-linjan kunnossapitokustannukset kasvavat noin 0,4 milj. euroa/v. Raide-Jokeri vähentää lisäksi muun bussilinjaston matkustajakuormitusta, mistä voi syntyä liikennöintikustannussäästöjä.

Radan rakentamiskustannusarvio on noin 210 milj. euroa, josta hankearvion mukaan Helsingin puolelle sijoittuvien investointien osuus on noin 122 milj. euroa ja Espoon puolelle sijoittuvien osuus noin 88 milj. euroa. Lisäksi tarvitaan varikko, jonka kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 33 milj. euroa. Kustannusten jaosta sovitaan myöhemmin Helsingin ja Espoon kaupunkien ja valtion kesken.

Raide-Jokerin hyöty-kustannussuhde on laadittujen analyysien perusteella noin 1,0. Herkkyystarkastelujen perusteella Jokeri-käytävän maankäytön tehostaminen kaupunkirakennetarkastelun mukaisesti 23 000 asukkaalla ja 14 000 työpaikalla nostaisi hyöty-kustannusluvun yli yhden.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä on erittäin tärkeää, että Raide-Jokerin kannattavuutta parannetaan maankäyttöä tehostamalla.

Talous- ja suunnittelukeskus katsoo, että koska Raide-Jokeri on kaupungin ja seudun kannalta strategisesti tärkeä hanke ja sillä on saavutettavissa merkittäviä hyötyjä, on hankesuunnitelman laatiminen sekä hankkeen edellyttämien kaavamuutosten valmistelu syytä käynnistää.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 303

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, että lautakunta pitää tärkeänä Raide-Jokerin hankesuunnitelman käynnistämistä ja siihen liittyvän kaavoituksen aloittamista.

Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä selvityksessä ”Raide-Jokerin kehityskäytävä – maankäytön kehittämisperiaatteet” mainittujen viiden alueen kehittämistä.

Lahdenväylän kattamisen ohella tulisi selvittää Lahdenväylän muuttamista kaupunkimaiseksi kokoojakaduksi, jolloin täydennysrakentaminen väylän varteen olisi mahdollista.

Lautakunta pitää tärkeänä, että maankäytön kehittämishankkeet Raide-Jokerin yhteydessä tehdään yhteistyössä kiinteistöhallinnon kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liikennelaitos-liikelaitoksen johtokunta (HKL) 04.04.2012 § 65

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Raide-Jokeri toteuttaa Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2011 sekä Helsingin strategiaohjelmaa 2009-2012. Raide-Jokerin toteuttamisella saavutetaan suuria liikenteellisiä ja ympäristöllisiä etuja.

HKL:n ja HSL:n tekemän raitioliikenteen tuottamista koskevan sopimuksen piiriin kuuluu myös Helsingin rajan ylittävä tai kokonaisuudessaan erillisessä verkossa liikennöitävä raitiovaunuliikenne, ellei HSL kokonaisarvion mukaisesti toisin päätä.

Näin ollen on luontevaa, että HKL osallistuu Raide-Jokerin hankesuunnitelman valmisteluun.

HKL katsoo, että Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa laadittaessa on Raide-Jokerista tehtävä yhteensopiva Helsingin raitiotiejärjestelmän kanssa. Raideleveyden on oltava sama 1000 mm ja kaluston ulottuman tulee sallia vaunujen siirron Helsingin raitiotieverkossa. Raide-Jokerilta on oltava yhteys Helsingin raitiotiejärjestelmään. Tämä mahdollistaa muun raitiovaunuliikenteen korjaamotilojen sekä radan huoltoon tarkoitetun kaluston käyttämisen myös Raide-Jokerin kanssa.

Jos niin halutaan ja se katsotaan tarpeelliseksi, voidaan Raide-Jokerin kaluston hankinnassa hyödyntää HKL:n NRV 2010 raitiovaunuhankinnan optiota, jossa on varauduttu myös Raide-Jokerin kaltaisen pikaraitiotien vaatiman kahteen suuntaan ajettavien vaunujen hankintaan.

Raide-Jokerin suunnittelussa on varattava tila Raide-Jokerin kaluston omaa varikkoa varten. HKL:n nykyisten ja tulevien varikkolaajennusten yhteydessä ei ole varauduttu Raide-Jokerin kaluston säilyttämistä ja päivittäishuoltoa varten. Nykyisiä ja tulevia varikoita voidaan käyttää kuitenkin vaunujen korjaamiseen ja laajempia huoltoja varten.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Lahdenranta

Lisätiedot

Artturi Lähdetie, projektipäällikkö, puhelin: 310 35245
artturi.lahdetie(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.04.2012 § 176

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Poikittaisen, sujuvan ja houkuttelevan joukkoliikenneyhteyden edistäminen pääkaupunkiseudulla on tärkeää. Tilastojen valossa toimiva ja nopea raideliikenneyhteys nostaa maan ja kiinteistöjen arvoa alueella. Lisäksi alueen saavutettavuus paranee ja työmarkkina-alue laajenee. Jatkosuunnittelua varten yleisten töiden lautakunta tekee muutamia nostoja.

Pikaraitiotie on uusi raidejärjestelmä, jonka toimivuudesta Suomessa ei ole vielä kokemuksia. Tätä on käytetty yhtenä perusteluna valittaessa

muun muassa Östersundomiin raideliikennejärjestelmää, metroa. Pikaraitiotie palvelee hyvin alueen sisäistä liikkumista kaupunginosasta toiseen. Sen sijaan pidemmillä matkoilla se on melko hidas kulkumuoto.

Uuden raideyhteyden rakentaminen jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on paikoin erittäin haastavaa. Halutulla tavalla toimiva pikaraitio tarvitsee oman, 7-8 metriä leveän tilan katupoikkileikkauksessa. Sen rakentaminen aiheuttaa katujen leventämistä ja uusia rinnakkaiskatuja, tunnelointia, kallioleikkauksia, pohjanvahvistuksia, tukimuureja, siltojen pidennyksiä ja levennyksiä sekä uusia kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita. Toteutus vaatii myös merkittävimpien johtojen ja putkistojen siirtämisen pois raiteiston alta sekä valaistuksen uusimista. Suunnitellulla reitillä tai aivan sen vieressä on jo nykyisellään erittäin ahtaita katutiloja, rakennuksia sekä suojeltuja luonto- ja kulttuurikohteita. Osa Raide-Jokerille alun perin varatusta liikennekäytävästä on myös ehditty ottaa muuhun käyttöön. Hankkeen on arvioitu helpottavan autoliikenteen painetta vain noin 1 % verran, joten maa-alaa ei vapaudu huomattavia määriä. Tällöin maankäytön osalta ei välttämättä päästä taustaselvityksissä esitettyjen tunnuslukujen kaltaisiin tuloksiin, jolloin vapautuvaa maa-alaa voitaisiin käyttää rakentamiseen tai virkistykseen. Toimivan lopputuloksen saavuttamiseksi tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon kaikkien katutilaan suunniteltujen toimintojen vaatima tila, myös talvikunnossapitoa ajatellen. Vain realistisella mitoituksella turvataan katuverkon sujuva toimiminen.

Sekä joukkoliikenteen että pyöräilyn lisäämiseksi on asemille rakennettava riittävät alueet liityntäpysäköintiä, pyörätelineitä ja pyörien säilytystä varten. Rakentamisen lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympärivuotinen ylläpito ja hoito.

Helsingin kevyen liikenteen väylien ylläpidon laatutasojen asettamisessa on korostumassa tarvepohjainen näkökulma. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että joukkoliikenteen pysäkeille ja terminaaleihin pyritään varmistamaan ylläpidon keinoin sujuvat ja esteettömät yhteydet kaikissa olosuhteissa. Jotta tähän päästään, tulee Raide-Jokeripysäkit ja terminaalit toteuttaa kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina toimivina, täysin esteettöminä ratkaisuina. Esteettömän kulkuyhteyden aikaansaanti hissien ja liukuportaiden avulla ei riitä, sillä tekniset ratkaisut ovat arkoja ilkivallalle ja toiminnaltaan epävarmoja. Lisäksi etenkin hissit herättävät usein turvattomuuden tunnetta, keräävät ei-toivottua kokoontumista ja ovat nuhjuisia. Pysäkkien ja asemien hissi- ja porrasyhteyksien sijaan tulee jalankulkuliikenteen pääyhteyksien tasonvaihdot toteuttaa riittävän loivina luiskina.

Pitävä päätös Raide-Jokerin rakentamisesta tai rakentamatta jättämisestä tulee tehdä pian. Suunnitellulle linjaukselle sijoittuu monia nykyisiä rakenteita ja laitteita, joiden peruskorjaus on ajankohtainen. Muun muassa Maaherrantien osuudella on kaksi siltaa, joiden peruskorjauksella on kiire. Vantaanjoen ylittävä, vanha ratasilta on kapea ja erittäin heikkokuntoinen, ja siten sitä huolletaan säännöllisesti kahdesti vuodessa. Myös Lahdentien ylittävä silta on peruskorjausiässä. Korjauksia ei kuitenkaan kannata tehdä, jos paikalle on suunniteltu suuria muutoksia nykyisiin siltoihin tai varaus uudelle sillalle. Tällöin nykyisille, huonokuntoisille silloille tulisi tehdä loppuunkäyttöpäätös. Päätökset toimenpiteistä tulee tehdä ripeästi, sillä siltojen peruskorjausta ei voi pitkittää enää kovin kauan. Peruskorjauksen lykkäännyttyä liiaksi siltoja ei voi enää kohtuukustannuksin korjata, vaan ne on uusittava kokonaan.

Pirkkolantiellä on uurnalehdon kohdalla heikkorakenteinen, törmäysriskialtis silta. Siltapaikalla alittavan kadun kaistojen muuttaminen on haasteellista eikä yleissuunnitelmassa ehdotettu pilarin siirtäminen ole välttämättä edes mahdollista. Jos liikenne viedään lähemmäs maatukia myös vapaakorkeus pienenee ja riski kiinniajoon kasvaa. Silta tullee uusittavaksi Raide-Jokerin toteutuessa.

Jatkosuunnittelussa tulee myös vielä kertaalleen tarkastella pysäkkien optimaalisin sijainti. Muun muassa poistettavaksi kaavaillun Takomotien pysäkin kohdassa sijaitsee Pitäjänmäen rantaradan eteläpuoleisen alueen suurin elintarvikekauppa ja sen vieressä leikkipuisto. Pysäkin poistamisella voi olla merkittävää vaikutusta alueen asukkaiden liikkumiseen.

Rakennusvirasto tekee mielellään kaavayhteistyötä jatkossa ja ehdottaa rakennusviraston edustajaa otettavaksi mukaan jatkotyön ohjausryhmään.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa hankesuunnitelman käynnistämistä ja kaavoituksen aloittamista edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.03.2012 § 108

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Raide-Jokeri ja sen kehityskäytävän maankäytön suunnittelu toteuttavat sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita että Helsingin kaupungin strategiaohjelmaa.

Tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa on aikaisempaa vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheyttä. Asunnot, työpaikat ja palvelut on sijoitettava siten, että henkilöautoliikenteen tarve vähenee. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä on parannettava. Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Helsingin strategiaohjelman 2009-2012 tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastonmuutokseen vastaamiseksi. Tavoitetta toteutetaan mm. kaupunkirakennetta eheyttämällä raideliikenneverkkoon tukeutuen, kaupunkirakennetta kehittämällä energiaa säästäväksi ja täydennysrakentamista edistämällä.

Raideliikenteen hyötyjä selvittäneessä raportissa todetaan, että raideliikenteen arvioidaan kasvattavan joukkoliikenteen kysyntää, pienentävän henkilöauton tarvetta ja vaikuttavan erityisesti kakkosauton hankintapäätökseen. Raideyhteyden luotettavuuden ja saavutettavuuden parantumisen arvioidaan houkuttelevan yrityksiä ja kotitalouksia yhteyden varrelle ja käyttäjiksi. Liikenne-ennusteiden mukaan Raide-Jokeri kytkeytyy merkittävästi metro- ja lähijunaliikennejärjestelmään.

Liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen

Bussi-Jokerin siirtäminen raiteille on yksi Helsingin seudun keskeisimmistä lähitulevaisuuden liikenneinfrastruktuurihankkeista. Poikittaisten joukkoliikenneyhteyksien parantamisen lisäksi Raide-Jokeri tukee esikaupunkien elinvoimaisuutta, johon Esikaupunkien renessanssi on tähdännyt usean vuoden ajan.

HSL:n selvityksessä Raideliikenteen hyödyt todetaan, että radan ja sen lähialueiden yhtäaikainen suunnittelu antaa parhaat edellytykset tehokkaalle maankäytölle. Raide-Jokerista ja Esikaupunkialueiden renessanssista onkin tulossa hyvä esimerkki liikenteen ja maankäytön suunnittelun yhdistämisestä. Raide-Jokerin asemista tulisi luontevia solmukohtia, jotka houkuttelisivat asumista, työpaikkoja ja palveluja.

Raideyhteyden tiivistävä maankäyttövaikutus toisi joukkoliikenteeseen uusia käyttäjiä.

Raide-Jokerin ympäristövaikutukset

Arvioiden mukaan bussiyhteyden korvaaminen raideyhteydellä vähentäisi Jokeri-Bussien määrää 50:llä. Raideyhteys vähentäisi lisäksi matkustuskilometrejä muilla bussilinjoilla ja lisäisi matkoja lähijunissa ja metrossa. Sujuva ja luotettava raideyhteys helpottaisi liikenneruuhkia. Hiilidioksidipäästöt vähenisivät noin 85%, typenoksidipäästöt noin 95% ja hiukkaspäästöt (PM) noin 70% Bussi-Jokeriin verrattuna.

Raide-Jokerin myötä liikenteen hiilidioksidipäästöt vähenisivät vuoden 2035 ennustetilanteessa noin 2000 tonnia/vuosi, mikä on noin 0,2% pääkaupunkiseudun ennustetilanteen mukaisista liikenteen päästöistä. Muiden päästöjen muutoksia ei ole arvioitu, koska yksikköpäästöjen muutoksista vuoteen 2035 mennessä ei ole olemassa kaikkien liikennemuotojen osalta selkeitä arvioita.

Vuonna 2009 valmistuneessa Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa käsitellään ympäristövaikutuksia (melu ja tärinä, maisema ja ympäristökuva, viheryhteydet ja ulkoilureitit, kulttuurihistorialliset ja luonnon arvokohteet) vielä hyvin vähän. Jatkosuunnittelussa tulee lähialueille koituvat ympäristövaikutukset selvittää huolellisesti niin, että haitat mm. melu-, tärinä- ja estevaikutukset voidaan suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa torjua ja minimoida. Haittojen korjaaminen jälkikäteen on vaikeaa.

Raide-Jokeri saattaa paikoin tuoda esteitä Helsingin sormimaiselle viherverkostolle ja ulkoilureiteille. Viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus tulee suunnitella hyvin. Toisaalta Raide-Jokeri poikittaisena joukkoliikenneyhteytenä tuo käyttökelpoisen mahdollisuuden viher- ja virkistysalueiden sekä urheilupuistojen ja –hallien saavutettavuuden parantamiseen kuten kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä Raide-Jokerin kehityskäytävän maankäyttö ja toiminnot osoitetaan. Raide-Jokerin kapasiteetin oletetaan bussiin verrattuna mm. helpottavan suurtenkin urheiluvälineiden ja –laukkujen kuljettamista.

Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen samaan aikaan joukkoliikenneyhteyksien parantamisen kanssa

Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä Raide-Jokerin pysäkkien saavutettavuuden parantamisedellytykset kerrotaan, että kolmessa eurooppalaisessa maassa tehdyn tutkimuksen mukaan polkupyöräpysäköinnin parantaminen asemilla näkyi selvästi matkustajien mielipiteissä ja lisäsi pyöräilyä.

Raide-Jokerin ja ympäristön maankäytön suunnittelussa onkin parannettava pyöräily-yhteyksiä ja kevyen liikenteen reittejä asemille sekä kehitettävä turvallista pyöräpysäköintiä asemien yhteyteen. Raide-Jokeri on tärkeä Helsingin poikittaisen työmatkaliikenteen kannalta. Tutkimusten mukaan 80% nykyisen Bussi-Jokerin arkikäyttäjistä on säännöllisiä työ- ja opiskelumatkalaisia. Käyttäjistä noin 2/3 on naisia. Hyvällä suunnittelulla on mahdollista parantaa samaan aikaan sekä joukkoliikenteen palvelutasoa että edistää pyöräilyä ja kävelyä.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2011 § 370

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Hankenro 1103_6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että liikennesuunnittelupäällikön asia 1 Raide-Jokerin hankepäätöstä valmistelevat lisäselvitykset sekä hankesuunnittelun ja kaavoituksen aloittaminen käsitellään yleiskaavapäällikön asian 1 Esikaupunkien renessanssi, Raide-Jokerin kehityskäytävä - maankäytön kehittämisperiaatteet jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi raportin "Raide-Jokerin hankearviointi 2011".

Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Raide-Jokerin hankesuunnitelman laatimisen sekä hankkeen edellyttämien kaavamuutosten valmistelun.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Olli-Pekka Poutanen

Lisätiedot

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kangas Lauri, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi
Oikarinen Ilkka, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164

ilkka.oikarinen(a)hel.fi

Liikennesuunnittelupäällikkö/y 02.09.2011

HEL 2011-003010 T 08 00 02

Päätös

Liikennesuunnittelupäällikkö päätti tilata Strafica Oy:ltä Raide-Jokerin hankearviointityön hintaan 25 000 euroa + alv 23 %.

Kyseessä on Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Espoon kaupungin ja Helsingin kaupungin yhteinen hanke. Hankkeen kustannuksista HSL maksaa 10 000 euroa + alv 23 % ja Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 5 000 euroa + alv 23 %, jolloin Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston osuudeksi jää 10 000 euroa + alv 23 %.

Kustannukset maksetaan talousarvion konsulttipalveluihin varatuista määrärahoista, kirjanpidon tililtä 4341-7241-51100-7218-K1103-8180.

Laskutuksessa käytetään viitettä Konsu 11/L007/Hälvä.

Päätöksen jakelu:

- liikennejärjestelmätoimisto/Heikki Hälvä
- hallinto-osasto/Sari Oivo

Päätöksen perustelut

Tilaus tehdään suorahankintana, koska kilpailuttamisella ei arvioitu saavutettavan merkittävää hyötyä. Strafica Oy on erikoistunut joukkoliikennehankkeiden hankearviointeihin ja ollut mukana hanke-arviointiohjeiden laatimisessa.

Lisätiedot

Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi

§ 230
Arrendegrunder för ett område för en underjordisk parkeringsanläggning i Bortre Tölö

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2071 utarrendera ett underjordiskt område på 39 174 m² mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), vilket huvudsakligen är beläget inom kvarteret nr 468 i de höjdlägen som framgår av detaljplanen nr 12032, med tanke på en underjordisk parkeringsanläggning, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de underjordiska områden som parkeringsanläggningen behöver bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 4,40 euro.

Under byggtiden tas 20 % av det på grunderna ovan bestämda arrendet ut under högst tre år från början av arrendetiden.

2

Arrendetagaren har rätt att bygga de personingångar och tekniska förbindelser till parkeringsanläggningen som framgår av detaljplanen nr 12032 och att använda och underhålla dessa. Något särskilt arrende tas inte ut för områdena.

3

I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för underjordiska områden och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningsklämmar:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik. (Mari Holopainen)

2. Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande. (Mari Holopainen)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Mari Holopainen understödd av ledamoten Elina Moisio under diskussionen hade föreslagit följande hemställningsklämmar:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik.

2. Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Vardera hemställningsklämmen tas särskilt upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm nr 1 röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

1 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 51
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka,

Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 2
Arja Karhuvaara, Lea Saukkonen

Blanka: 25
Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jan D Oker-Blom, Jaana Pelkonen, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Riitta Snäll, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen

Frånvarande: 7
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm nr 2 röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 48
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Laura

Rissanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 2
Pia Pakarinen, Riitta Snäll

Blanka: 29
Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Johanna Sydänmaa, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Markku Vuorinen

Frånvarande: 6
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032
2 Äänestyslista

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2071 utarrendera ett underjordiskt område på 39 174 m² mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), vilket huvudsakligen är beläget inom kvarteret nr 468 i de höjdlägen som framgår av detaljplanen nr 12032, med tanke på en underjordisk parkeringsanläggning, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de underjordiska områden som parkeringsanläggningen behöver bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 4,40 euro.

Under byggtiden tas 20 % av det på grunderna ovan bestämda arrendet ut under högst tre år från början av arrendetiden.

2

Arrendetagaren har rätt att bygga de personingångar och tekniska förbindelser till parkeringsanläggningen som framgår av detaljplanen nr 12032 och att använda och underhålla dessa. Något särskilt arrende tas inte ut för områdena.

3

I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för underjordiska områden och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

Sammandrag

Den detaljplan för ett underjordiskt område som krävs för byggandet av den planerade parkeringsanläggningen vid Tölögatan trädde i kraft våren 2012. Den som reserverat området, Taitokaari Oy, har därför bildat bolaget Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy för projektet. Ett underjordiskt område har utarrenderats till bolaget med ett kortfristigt arrendeavtal med tanke på ansökan om bygglov. För beredningen av byggprojektet är det nödvändigt att också känna till de centrala villkoren i det långfristiga arrendeavtal som kommer att ingås senare. Det är därför aktuellt att fastställa arrendegrunder för de underjordiska områden i Bortre Tölö som parkeringsanläggningen behöver.

Det är meningen av parkeringsanläggningen ska byggas i området mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), huvudsakligen inom kvarteret nr 468 och mellan nivåerna ±0 och –16. Anläggningen beräknas omfatta ca 39 174 m² och inrymma ca 800 bilplatser. Det är meningen att byggarbetena på parkeringsanläggningen ska inledas sommaren 2013.

Föredraganden

Detaljplaneläge

Stadsfullmäktige godkände 29.2.2012 detaljplanen nr 12032 för parkområden och underjordiska utrymmen (en del av kvarteret nr 468 och gatu- och parkområden) i 14 stadsdelen (Bortre Tölö). Detaljplanen trädde i kraft 20.4.2012. Detaljplanekartan och

detaljplanebestämmelserna med parkeringsanläggningens ungefärliga läge utgör bilaga nr 1.

Till den underjordiska parkeringsanläggningen får förläggas högst 800 bilplatser. Minst 600 bilplatser ska anvisas för invånarnas bruk.

Projektstatus

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy är ett bolag bildat av Taitokaari Oy, som ursprungligen reserverat området. Sedan detaljplanen trädde i kraft håller bolaget på att slutligt bearbeta planerna för projektet och inleda detta. Med tanke på finansieringsarrangemangen önskar bolaget få ett utkast om villkoren för ett långfristigt arrendeavtal i september 2012. Området är nu kortfristigt utarrenderat till bolaget för att bygglov ska kunna sökas. Det är meningen att byggarbetena ska inledas sommaren 2013.

Parkeringsanläggningen förläggs helt och hållet till ett område i stadens ägo. De som arrenderar hotelltomterna i området har gett sitt samtycke.

Arrendegrunder för ett långfristigt arrendeavtal

Arrendegrunder bör fastställas för de underjordiska områden i stadens ägo som behövs för byggandet av parkeringsanläggningen.

Fastighetsnämnden anser att de underjordiska områdena kan utarrenderas till Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy till 31.12.2071.

Eftersom det är fråga om en privat underjordisk parkeringsanläggning främst för invånarna i området, bör arrendet bestämmas enligt ett kapitalvärde på 4,40 euro/m² (index 100). Detta motsvarar för närvarande ett kapitalvärde på 82 euro/m² (index 1864). Årsarrendet för en parkeringsanläggning på 39 174 m² blir då ca 161 000 euro, dvs. ca 200 euro/bilplats/år.

Som jämförelse kan det konstateras att det vid utarrenderingen av området för Tölövikens parkeringsanläggning, som inom kort står färdig, fastställdes ett kapitalvärde på 5,40 euro/m² (index 100) år 2008. Samma grunder har tillämpats på de underjordiska områden i Kampen där Kampin Luola Oy äger en privat parkeringsanläggning. För de områden under Mannerheimvägen som utarrenderats till Stockmann Oyj Abp för en privat parkeringsanläggning fastställdes år 2005 ett kapitalvärde på 5,70 euro/m² och vid utarrenderingen av parkeringsanläggningen Rock Vallila fastställdes hösten 2004 ett kapitalvärde på 4,10 euro/m².

Parkeringsanläggningen vid Tölögatan är huvudsakligen avsedd för boendeparkering och området ovanför är redan utarrenderat som

hotelltomter. Därför kan det tillämpas något lägre arrendegrunder än i fråga om Kampen och Stockmann. Det föreslås att inget särskilt arrende ska tas ut för personingångarna ovan jord till parkeringsanläggningen eller för de ovanjordiska tekniska förbindelserna, som främst är förlagda till hotelltomterna. Under byggtiden föreslås 20 % av arrendet bli uttaget.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 806

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu

1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 401

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu, Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m²:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

§ 231
Arrendegrunder för tomter för flervåningshus och gemensam gård i Vallgård (tomterna 22556/3 och 4)

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplaneändringen nr 11936 upptagna nedan nämnda tomterna för flervåningshus och gemensam gård, eller tomterna som bildas av dem, i 22 stadsdelen (Vallgård) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

3

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och för tomter för gemensam gård och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de i detaljplaneändringen nr 11936 upptagna nedan nämnda tomterna för flervåningshus och gemensam gård, eller tomterna som bildas av dem, i 22 stadsdelen (Vallgård) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

2

Årsarrendet för tomten (AK) 22556/4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

3

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och för tomter för gemensam gård och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Tomten 22556/3 är reserverad för bostadsproduktionsbyrån till 13.12.2012 för byggande av hyresbostäder med räntestöd.

Det är meningen att byggandet på tomten 3 inleds år 2012, varför fastighetsnämnden föreslår att stadsstyrelsen fastställer arrendegrunder för tomten. Samtidigt föreslås att arrendegrunder fastställs bl.a. för den kompletterande tomten 4 i samma kvarter.

Detaljplanen

Enligt den gällande detaljplaneändringen nr 11936 för tomterna i Vallgård är tomten 22556/3 kvartersområde för flervåningshus i högst fem till sex våningar (AK V–VI) och tomten 22556/4 kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH).

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus som kompletterar stadsstrukturen och ett underjordiskt parkeringsutrymme. I detaljplaneändringen har det av tomten för bostads- och affärsbyggnader (ALK) 22556/1, som utarrenderats långfristigt till Helsingfors stads bostäder Ab/Heka Vallila, i enlighet med principerna för kompletteringsbyggande bildats en ny tomt för flervåningshus 22556/3 med en byggrätt på 4 820 m² vy och en gemensam gårdstomt på marknivå (AH) 22556/4.

På tomten 3 rivs en affärsbyggnad vars våningsyta är 305 m² och ett parkeringsområde. Den sammanlagda byggrätten på tomterna som bildas ökar då med 4 515 m² vy. Bilparkeringen för tomten 3 förläggs helt och för tomten 2 delvis till en lokal under tak som uppförs på tomten 3 och körförbindelserna ordnas från Kangasalavägen. Tomten för gemensam gård 4 betjänar nämnda bostadstomter.

Minimimängden bilplatser på kvartersområdet för flervåningshus är 1 bp/145 m² vy. Av bilplatserna för tomten 22556/2 ska 34 förläggas till de underjordiska utrymmena på tomten 3.

I samband med den långfristiga utarrenderingen av tomten är meningen att i det nuvarande arrendeavtalet föra in de ändringar som besluten och principerna om kompletteringsbyggande förutsätter och betala en ersättning för kompletteringsbyggande till arrendetagaren.

En kopia av detaljplaneändringen nr 11936 finns som bilaga 1 till föredragningslistan.

Förslag till arrendegrunder

Bostadstomten

Årsarrendet för tomten för flervåningshus (AK) 22556/3 i Vallgård kan bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Arrendepriserna för motsvarande bostadstomter i Södra Hermanstad och i Arabiastranden, utvecklingen av värdet på mark efter dem och tomtens läge på bostadsområdet i Vallgård har beaktats vid fastställandet av arrendepriset.

Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta som motsvarar de föreslagna arrendegrunderna är i nuprisnivån i fråga om bostadslokaler cirka 559 euro och i fråga om statligt stödd produktion cirka 447 euro. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är på motsvarande sätt cirka 2,24 euro/m² bostadsyta i månaden (med den s.k. aravanedsättningen beaktad ca 1,79 euro/m² bostadsyta i månaden).

För arava- och räntestödsobjekt föreslås ett arrende som är normala 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt.

Enligt tidigare beslut av fullmäktige är årsarrendet för bostadstomter 4 % och för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset, vilket bestäms enligt den huvudsakliga tomtdispositionen.

Tomten för gemensam gård

Enligt vedertaget bruk bestäms årsarrendet för tomter för gemensam gård, som betjänar bostadstomterna i kvarteret, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter.

Arrendeavtalen för båda tomterna föreslås gälla till 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 807

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 326

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P3, Kangasalantie 13 ja 15

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavan muutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Vallilan asemakaavan muutos nro 11936 on tullut lainvoimaiseksi 8.10.2010. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4. Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti palvelee mainittuja asuntotontteja.

Tontti (AK) 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka. Mainitun tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä järjestellään täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suoritetaan täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Asuntotontin 22556/3 ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on asuintilojen osalta noin 559 euroa (ns. aravahinta noin 447 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk). Yhteispihatontin ehdotettu laskennallinen m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on noin 19 euroa. Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 232
Arrendegrunder för en tomt för flervåningshus i Kottby (Vuoritalo, tomten 25/802/1)

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera den planerade tomten för flervåningshus (AK) 25/802/1 som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12062 eller tomten som bildas av den i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Arrendet tas ut enligt mängden byggd våningsyta.

2

Hitasregleringen följs inte.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2060 utarrendera den planerade tomten för flervåningshus (AK) 25/802/1 som ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12062 eller tomten som bildas av den i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om fritt finansierade ägarbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Arrendet tas ut enligt mängden byggd våningsyta.

2

Hitasregleringen följs inte.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Förslaget till detaljplaneändring nr 12062 i stadsdelen Kottby är under beredning. För byggnaden Vuoritalo i Nyyrikkiparken i Kottby, som är i stadens ägo, har det inte har varit möjligt att hitta användning som naturligt lämpar sig för den till lokalerna speciella byggnaden och samtidigt uppfyller kravet på kulturbruk som tas upp i den nuvarande detaljplanen.

Fastighetskontorets lokalcentral utreder därför möjligheten att genom ett anbudsförfarande sälja byggnaden för bostadsbruk. Genom anbudsförfarandet och detaljplaneändringen i anslutning till det ämnar staden hitta en byggare för Vuoritalo som restaurerar den gamla och gravt förfallna byggnaden för bostadsbruk. Det är meningen att tomten för flervåningshus då utarrenderas till budgivaren som vunnit anbudsförfarandet. Enligt förslaget till detaljplan kan högst fyra fritt finansierade ägarbostäder byggas i byggnaden på tomten.

Det är meningen att anbudsförfarandet om försäljningen av byggnaden arrangeras och ombyggnaden på tomten inleds år 2012, varför

fastighetsnämnden föreslår att stadsstyrelsen fastställer arrendegrunder för tomten.

Projektet förutsätter en ändring av detaljplanen.

Det föreslagna kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomtarrendet är i prisnivån (3/2012, index 1857) ca 446 euro för bostäderna. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är enligt förslaget 1,78 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden. Tomten föreslås bli utarrenderad till 31.12.2060, vilket i sig underlättar arrangemangen i anslutning till finansieringen av ombyggnaden och marknadsföringen av bostadsaktierna.

Den gällande detaljplanen

I området gäller detaljplanen nr 9808. Enligt detaljplanen är området park (VP). Vuoritalo har skyddats och byggnaden får inte rivas utan lov av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden kan bevilja lov för rivning av byggnaden endast om det finns ett tvingande skäl. Ändrings- och reparationsåtgärder på byggnadens exteriör ska företas så att de är i enlighet med byggandens stil (sr-2). En byggnadsyta på vilken det får förläggas lokaler som betjänar kulturverksamhet har tagits upp vid byggnaden (yy). Servicetrafiken har anvisats från Nyyrikkivägen.

Förslag till detaljplaneändring

Enligt förslaget till detaljplaneändring nr 12062 är tomten för vilken det nu föreslås arrendegrunder kvartersområde för flervåningshus i högst fem våningar (AK V). För tomten upptas en byggrätt på 580 m² våningsyta för bostäder och 70 m² våningsyta för invånarnas gemensamma lokaler.

Den arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefulla byggnaden (sr-2) får inte rivas och den får inte utsättas för sådana reparations- och ändringsarbeten som förstör eller ändrar det historiska eller stadsbildsmässiga värdet på byggnadens strukturer, fasader eller yttertak eller dess arkitektoniska särdrag.

I samband med reparations- och ändringsarbeten ska byggnaden repareras så att dess stadsbildsmässiga och lokalhistoriska värden samt dess arkitektoniska egenskaper bevaras.

I byggnaden får byggas högst fyra bostäder.

Terrängen i området är ursprunglig bergsterräng; trädbeståndet och växtligheten ska bevaras och skötas så att områdets landskaps- och stadsbildsmässiga betydelse bevaras.

Den planerade detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara, rusta upp och omdisponera byggnaden, i vilken den ursprungliga användningen har upphört, för bostadsbruk så att huvuddelen av Nyyrikkiparken förblir i rekreationsbruk.

För bostäderna ska det byggas 1 bilplats per bostad. Bilplatser får förläggas endast till området som upptas i detaljplanen.

En kopia av förslaget till detaljplaneändring nr 12062 finns som bilaga.

Planer och försäljning av byggnaden

Ombyggnadsprojektet bör uppenbarligen genomföras i form av ett bostadsaktiebolag varvid aktierna berättigar till besittning av lägenheterna. Enligt vedertaget bruk tillämpas hitasreglering då inte i fråga om de här gamla byggnaderna. I lokalcentralens utredning uppskattas det att en reparation av byggnaden för bostadsbruk är cirka 1,2 – 1,3 gånger dyrare än nybyggande, enligt en uppskattning som gjorts i april 2010 i medeltal cirka 4 600 euro per kvadratmeter bostadsyta, om det byggs fyra bostäder i byggnaden.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för tomten med Vuoritalo (AK) 25/802/1 i Kottby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta, vilket motsvarar arrendegrunderna som fastställts år 2009 för gamla tomter för flervåningshus i Kottby.

Årsarrendet för en bostadstomt är 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Den föreslagna arrendegrundens kalkylmässiga nuvärde är cirka 446 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 1,78 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Arrendet föreslås bli bestämt enligt mängden byggd våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms och detsamma gäller i fråga om lokaler i gemensamt bruk som anges i detaljplanen och som invånarna har tagit i eget bruk.

Omständigheter som beaktats vid fastställandet av arrendepriset är utvecklingen av markvärdet sedan stadsfullmäktiges nämnda beslut, tomtens läge, bottenförhållandena och bilparkeringen på marknivå. Likaså har Vuoritalos mycket höga ombyggnadskostnader beaktats som en sänkande omständighet vid fastställandet av priset. Genom att

föreslå ett tämligen lågt arrende har staden för avsikt att skapa bättre förutsättningar för att få i gång projektet.

Arrendeavtalen för tomterna för flervåningshus i Kottby förnyades och fortsätter till 31.12.2060. För att uppnå lokal likformighet föreslås arrendetiden för tomten med Vuoritalo bli densamma. En tillräckligt lång arrendeperiod underlättar arrangemangen i anslutning till finansieringen av ombygganden och marknadsföringen av bostadsaktierna.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 808

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana

asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 265

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Nyyrikintie 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvä suunniteltu asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1 tai muu muodostettava tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa Nyyrikinpuistossa sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa Vuoritalon rakennusta varten asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1, jolle on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² + asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Vuoritalolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön. Tämän vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen tarkoitus on myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontille on tarkoitus peruskorjata vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään neljä kappaletta. Toteuttaminen tehdään mitä ilmeisimmin asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta, koska kysymys on vanhasta ja erityisen huonokuntoisesta rakennuksesta. Rakennuksen korjauskustannusten asuinkäyttöön arvioidaan olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpia kuin uudisrakennuksen kustannukset, mikä on otettu huomioon tontin vuokran arvioinnissa.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittänee kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrausperusteiden määräämistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 233
Arrendegrunder för tomter för flervåningshus i Kottby (tomterna 25/878/6-8)

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de nedannämnda bostadstomterna som ingår i detaljplaneändringen nr 11942 eller tomterna som bildas av dem i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna (AK) 25/7878/6–8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

I fråga om lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 25/878/6 beaktas de som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktion på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekten gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att höjningarna av tomtarrendena görs rimligare.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de nedannämnda bostadstomterna som ingår i detaljplaneändringen nr 11942 eller tomterna som bildas av dem i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna (AK) 25/7878/6–8 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 28 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder och/eller bostäder understödda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA).

I fråga om lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 25/878/6 beaktas de som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y bestäms årsarrendet så att

poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktion på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasobjekten gäller dessutom de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om.

Föredraganden

Det föreslagna kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för bostadstomterna är i prisnivån (3/2012, index 1857) ca 520 euro i fråga om bostäder (det s.k. aravapriset cirka 416 euro). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med användningssyftet Y är 279 euro i den nämnda prisnivån. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är cirka 2,08 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden (ca 1,66 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden med beaktande av den s.k. aravanedsättningen). Tomterna föreslås bli utarrenderade till 31.12.2075.

Det är meningen att byggandet inleds på tomterna nr 6 och 8 år 2012.

Reserveringar

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Tomten 25/878/6 har reserverats för Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie till slutet av det innevarande året för byggande av ägarbostäder med hitasvillkor.

Bostadsproduktionskommittén

Tomten 25/878/7 har reserverats för bostadsproduktionskommittén likaså till slutet av det innevarande året för socialverkets grupphemsprojekt för handikappade på villkor att projektet planeras och genomförs i samarbete med socialverket.

Den som reserverat tomten är skyldig att i samverkan med socialverket informera invånarna och invånarföreningen om projektet i projektplaneringens inledningsfas.

Vidare har tomten 25/878/8 reserverats för bostadsproduktionskommittén till 31.12.2012 för produktion av statligt stödda hyresbostäder.

Alla som reserverat tomter ska dessutom följa bl.a. reserveringsvillkoren enligt vilka lägenheterna ska ha en bostadsyta på minst 75 m² och byggnaderna energieffektivitetsklassen A.

Eftersom byggandet av projekten snart blir aktuellt ska arrendegrunder för tomterna fastställas.

Detaljplanen

Enligt den gällande detaljplanen är tomterna 25/878/6–8 som nu föreslås få arrendegrunder kvartersområde för flervåningshus i högst tre till sex våningar (AK III–VI).

För tomterna 6–8 upptas bostadsbyggrätter på 3 700 m² vy, 1 400 m² vy och 6 900 m² vy. På tomten 6 ska byggas lokaler för varierande ändamål som omfattar minst 300 m² vid byggnadernas gatuplan.

Bilplatsnormen är 1 bilplats/125 m² våningsyta i fråga om bostäder och 1 bilplats/144 m² våningsyta i fråga om bostäder i stadens hyresbolag.

På tomterna får inga bilplatser förläggas till gårdsplanen. Tomternas bilplatser ska förläggas till underjordiska parkeringslokaler och körförbindelser ska ordnas via andra tomter.

En kopia av detaljplanen nr 11942 utgör bilaga 1.

Förslag till arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 25/878/6–8 i Kottby bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet

”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 28 euro/m² bostadsvåningsyta.

Lokaler för varierande ändamål som byggs på tomten 6 föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms om de är bostads-, affärs- eller kontorslokaler eller andra motsvarande lokaler. Om lokalerna för varierande ändamål däremot är servicelokaler eller andra lokaler med användningssyftet Y föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

I fråga om lokaler för grupphem eller andra till karaktären osjälvständiga lokaler som lämpar sig för övervakat boende och som eventuellt byggs på tomten 25/878/7 föreslås årsarrendet bli bestämt så att poängtalet 100 motsvaras av priset 15 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för bostadstomter är 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Av arrendet för arava- och räntestödsobjekt tas ut 80 % av arrendet för fritt finansierade objekt.

Arrendegrunden motsvarar ett nuvärde på cirka 520 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder, cirka 416 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om statligt stödda bostäder och cirka 280 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om servicelokaler, lokaler för grupphem eller andra lokaler med användningssyftet Y.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är ca 2,08 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden och med aravanedsättningen beaktad cirka 1,66 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Tomterna föreslås blir utarrenderade för cirka 60 år till 31.12.2075.

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms. Lokaler i gemensamt bruk som tas upp i detaljplanen på tomten 25/878/6 och som invånarna har tagit i eget bruk beaktas heller inte då arrendet bestäms.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 809

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 264

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden

vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

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

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän asemakaavan muutos nro 11942 on tullut lainvoimaiseksi 9.12.2011. Asemakaavan muutoksessa on ammattioppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön tontin (YO) 25/878/1 länsireunasta muodostettu Osmontien varteen asuinkerrostalotontit (AK) 25/878/6 - 8. Mainituille tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m². Tonttien autopaikoitus sijoitetaan tonteille kannenalaisiin tiloihin ja ajoyhteydet järjestellään tonttien välillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien kaupunkirakennetta täydentävien asuinkerrostalojen rakentamisen. Tontti nro 6 on varattu Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry) omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin 31.12.2012 saakka. Tontti nro 7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten 31.12.2012 saakka ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle

hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Tontti nro 8 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittänee tonttien osalta vuokrausperusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

§ 234
Arrendegrunder för en bostadstomt (tomten 28171/13) i Åggelby

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 13 (adress Kullatorpsstigen 4, yta 6 466 m²) i kvarteret nr 28171 i 28 stadsdelen (Åggelby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta med hitasvillkor och 33 euro utan hitasvillkor.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

3

Minst 40 % av våningsytan ska byggas med hitasvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 13 (adress Kullatorpsstigen 4, yta 6 466 m²) i kvarteret nr 28171 i 28 stadsdelen (Åggelby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta med hitasvillkor och 33 euro utan hitasvillkor.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

3

Minst 40 % av våningsytan ska byggas med hitasvillkor.

Sammandrag

På tomten finns den gamla sekreterarinstitutsbyggnaden som rivs. Enligt detaljplaneändringen kan två bostadshus i fyra våningar byggas på tomten. Tomtens byggrätt (5 670 m² vy) förblir oförändrad. Det är meningen att det på tomten ska byggas bostäder med hitasvillkor och utan hitasvillkor. Andelen bostäder som produceras med hitasvillkor föreslås vara minst 40 %. Enligt de föreslagna arrendegrunderna är arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna i hitasproduktionen 2,24 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden och utan hitasvillkor 2,46 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Föredraganden

Detaljplaneändring

I detaljplaneändringen som trädde i kraft våren 2012 ändrades tomten 28171/13 i Åggelby från en skoltomt till kvartersområde för flervåningshus. På området får det byggas två bostadshus i fyra våningar med en sammanlagd byggrätt på 5 760 m² vy.

Det aktuella projektet

På tomten finns nu en byggnad där Helia-stiftelsens sekreterarinstitut fungerade. Institutets verksamhet upphörde 2005. Stiftelsen har sålt byggnaden med hyresrättigheter till SRV Asunnot Oy, som har för avsikt att riva byggnaden och bygga bostadsbyggnaderna som detaljplaneändringen möjliggör på tomten.

I samband med godkännandet av detaljplanen uppmanade stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut uppmana fastighetsnämnden att förhandla om förnyandet av arrendeavtalet så att minst 40 % av bostäderna som byggs på tomten består av annan än fritt finansierad bostadsproduktion (aravahyresbostäder, bostadsrättsbostäder eller hitasägarbostäder).

Andelen bostäder som produceras med hitasvillkor föreslås vara minst 40 %

Föreslag till arrendegrunder

För tomten 28171/3 föreslås arrendegrunder enligt vilka årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta i hitasproduktion och 33 euro utan hitasvillkor. Arrendegrunden motsvarar priset 559–615 euro per kvadratmeter i prisnivån april 2012.

De föreslagna arrendegrunderna motsvarar arrendegrunder som under senare tider har fastställts i Norra Haga, Magnuskärr och Månsas.

Enligt stadsfullmäktiges tidigare beslut är årsarrendet för bostadstomter 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är 2,24 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden i fråga om hitasproduktion och 2,46 euro per kvadratmeter bostadsyta i månaden utan hitasreglering.

Årsarrendet för tomten som utarrenderats till skoltomt var enligt det gamla arrendeavtalet cirka 17 000 euro per år medan det enligt de nya arrendegrunderna blir cirka 135 000 euro per år förutsatt att cirka 40 % av byggrätten på tomten byggs med hitasvillkor.

Tomten föreslås bli utarrenderad till utgången av år 2075.

Förslaget följer fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 810

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

§ 235
Arrendegrunder för en bostadstomt i Viksbacka (tomten 36110/12)

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomten nr 12 i kvarteret nr 36110 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (A) 36110 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

2

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på tomterna tas 80 % ut av den andel av årsarrendet för tomterna som hänför sig till bostäder, till den del statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljats (ARA-nedsättning).

ARA-nedsättningen beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande eller reparation av bostäder på tomten.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomten nr 12 i kvarteret nr 36110 i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten (A) 36110 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

2

Bostadskomplement som byggs utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

3

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader på tomterna tas 80 % ut av den andel av årsarrendet för tomterna som hänför sig till bostäder, till den del statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljats (ARA-nedsättning).

ARA-nedsättningen beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på tomten har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande eller reparation av bostäder på tomten.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter, de villkor beträffande regleringen av pris- och kvalitetsnivån på bostäder som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen har fattat beslut om och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reservationsbeslut och utarrendering

Tomten 36110/12 i Viksbacka har reserverats för bostadsproduktionskommittén till 31.12.2013 för planering av hyresbostäder med statlitg räntestödslån. Avsikten är att bygga sammanlagt 50 bostäder på tomten.

Tomten har utarrenderats med ett kortfristigt avtal 1.6–30.11.2012 för att bygglov ska ansökas. Därför är det aktuellt att fastställa arrendegrunderna för ett långfristigt arrendeavtal.

Uppgifter om detaljplanen och tomten

I den gällande detaljplanen tas tomten 36110/12 upp som kvartersområde för bostadshus (A). Byggrätten på tomten är 3 800 m² vy och maximivåningstalet 4. Ett flervåningshus får alltså byggas på tomten.

I ett kvartersområde för bostadshus får det till byggnaderna förläggas affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för samhällsteknisk försörjning i gatunivå.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får dock bostadskomplement såsom förråd, service-, hobby- och klubblokaler, bastur och dylika byggas i bostadshusens alla våningar och i ekonomibyggnaderna på sammanlagt högst 20 % av den angivna våningsytan.

Hobby-, klubb- eller motsvarande lokaler ska byggas på 1,5 % av våningsytan på tomten.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilagor 1 och 2 till förslaget.

Förslag till arrendegrunder

Det föreslås att årsarrendet i arrendegrunderna för tomten 36110/12 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 30 euro/m² våningsyta.

Bostadskomplement som byggs utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

En andel på 80 % av årsarrendet tas ut så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet av bostadshus på tomterna inte har återbetalats i sin helhet eller så länge staten betalar räntegottgörelse för ett lån som beviljats för bostadsbyggandet.

Årsarrendet för bostadstomter motsvarar 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår till ca 2,24 euro/m² i månaden utan nedsättningar och i produktionen med statligt stöd till ca 1,79 euro/m² i månaden.

Det föreslagna arrendet är bestämt med beaktande av arrendegrunderna för tomter som tidigare upplåtits i samma område.

Det föreslås att arrendeavtalet för tomten ska gälla till 31.12.2070.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Sijaintikartta
2 Ote asemakaavasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 811

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontin nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 329

HEL 2012-007240 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, Henrik Lättiläisen katu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36110 tontti nro 12 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 seuraavin ehdoin:

1

Asuintontin (A) 36110 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokraa.

3

Jos tonteille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään asuintilaa vastaavasta osasta tontin vuosivuokraa 80 prosenttia siltä osin kuin valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä on myönnetty (ARA-alennus).

ARA-alennus myönnetään kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäen tontilla 36110/12 on käynnistymässä Asuntotuotantotoimiston hanke korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontille on tarkoitus toteuttaa yhteensä 50 asuntoa. Esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan nykyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihinta on asuintontille 559 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 2,24 euroa/m²/kk ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,79 e/kk/m².

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463

jessina.haapamaki(a)hel.fi

§ 236
Arrendegrunder för bostadstomten 43040/7 och bilplatstomten 43040/8 i Hertonäs

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 43040 i 43 stadsdelen (Hertonäs) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 43040/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

De bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

Årsarrendet för bilplatstomten 43040/8 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och parkeringsplatser och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 43040 i 43 stadsdelen (Hertonäs) på följande villkor:

1

Årsarrendet för bostadstomten 43040/7 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

De bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt lån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

3

Årsarrendet för bilplatstomten 43040/8 (LPA) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och parkeringsplatser och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reserveringsbeslut

Tomten 43040/7 har reserverats för bostadsproduktionskommittén i första hand för planering av statligt stödda hyresbostäder för äldre.

Enligt reserveringsbeslutet ska planeringen och byggandet på tomten koordineras och sammanpassas med de andra byggarna i kvarteret. En överenskommelse om parkeringsarrangemang och övriga gemensamma arrangemang samt uppdelningen av kostnaderna som de orsakar ska träffas med de andra byggarna i kvarteret.

AK-tomterna 43040/1–6 och AK-1 tomten 43040/7 har rätt att på egen bekostnad förlägga bilplatser till LPA-tomten 43040/8 i proportion till våningsytorna i detaljplaneändringen. Staden utarrenderar LPA-området till ägaren och innehavaren av de ovannämnda tomterna för bilparkering i enlighet med detaljplaneändringen genom ett långfristigt arrendeavtal med stadens sedvanliga arrendevillkor och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

Eftersom det är meningen att inleda byggandet av LPA-tomten i den närmaste framtiden och byggandet av bostadstomten inom ett år bör arrendevillkor bestämmas för tomterna.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Enligt den gällande detaljplanen hör tomten 43040/7 till ett kvartersområde för flervåningshus (AK-1) till vilket det i första hand får förläggas bostäder för äldre och/eller servicebostäder för äldre och servicelokaler i anslutning till servicebostäderna, och tomten 43040/8 till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Det största antalet våningar på bostadstomten är angivet som V–VIII och byggrätten för tomten är 4 400 m² vy (tomtexploateringstalet 1,85).

Föreslag till arrendegrunder

På tomten 43040/7 byggs statligt stödda hyresbostäder för äldre och en bostadsgrupp med biutrymmen och gemensamma lokaler för utvecklingsstörda vuxna. Enligt föredraganden bör årsarrendet för tomten 43040/7 med beaktande av försäljningspriserna per kvadratmeter våningsyta i samma kvarter och arrendegrunderna för AK-tomten bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25

euro per kvadratmeter våningsyta. Priset per kvadratmeter motsvarar i nuvarande prisnivå (3/2012, index 1857) 464 euro/m² vy.

Enligt förslaget beaktas de bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan inte då arrendet bestäms. Eventuella affärslokaler eller andra lokaler som är jämförbara med affärslokaler på bostadstomten föreslås bli beaktade på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

Årsarrendet för eventuella offentliga servicelokaler på bostadstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

För jämförelsens skull kan det konstateras att arrendegrunden för AK-tomten 43011/27 i Hertonäs har bestämts så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om våningsyta för både bostäder och lokaler för varierande ändamål. På tomten byggs hyresbostäder som är avsedda för ungdomar.

Det kan ytterligare konstateras att AK-tomterna 43040/5 och 6, som ligger i samma kvarter som tomten 43040/7, år 2010 har överlåtits genom försäljning för produktion av fritt finansierade hyresbostäder, varvid priset har satts vid 530 euro/m² vy, i nuvarande prisnivå 567 euro/m² vy.

Av årsarrendet för ett objekt som byggs med stöd av statligt lån eller räntestöd tas 80 % ut så länge som statligt lån för byggandet av de byggnader som uppförs på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse på lån som beviljats för byggandet av de byggnader som uppförs på tomten.

Enligt ett beslut som stadsfullmäktige fattade 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av kapitalvärdet på tomten.

Kapitalvärdet på den kalkylmässiga byggrätten för tomten i nuvarande prisnivå (3/2912, index 1857) blir då i fråga om bostäder cirka 464 euro/m² vy utan nedsättningar. Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är så länge som statligt lån återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse 1,55 euro/m² i månaden och därefter 1,93 euro/m² i månaden.

Årsarrendet för LPA-tomten 43040/8 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

Arrendetiden föreslås vara cirka 60 år, dvs. en arrendeperiod som går ut 31.12.2075.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.06.2012 § 728

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nro 7 ja 8; Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 296

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntotontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

§ 237
Arrendegrunder för tomterna 47352/1-3 och 47353/1-3 i Stensböle i Mellungsbacka

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (A) och bilplatstomterna (LPA) som är i stadens ägo och ingår i detaljplaneändringen nr 11860 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Stensböle) på följande villkor:

1

Årsarrendena för tomterna för bostadshus 47352/2 och 3 samt 47353/1, 2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för daghemmet som byggs på tomten 47353/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bilplatstomterna 47352/1 och 47353/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

3

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

4

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som uppförs på tomten som reserverats för produktion av hyresbostäder med statligt stöd eller bostadsrättsbostäder tas 80 % av årsarrendet ut.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på

en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
2 Tonttijakokartta

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomterna för bostadshus (A) och bilplatstomterna (LPA) som är i stadens ägo och ingår i detaljplaneändringen nr 11860 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Stensböle) på följande villkor:

1

Årsarrendena för tomterna för bostadshus 47352/2 och 3 samt 47353/1, 2 och 4 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för daghemmet som byggs på tomten 47353/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 13 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för bilplatstomterna 47352/1 och 47353/3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta.

3

Bostadskomplement som enligt detaljplanebestämmelserna får byggas utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Eventuella affärs-, kontors- eller motsvarande lokaler som byggs på tomten beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

4

Om statligt bostadslån eller statlig räntegottgörelse beviljas för nybyggnader som uppförs på tomten som reserverats för produktion av hyresbostäder med statligt stöd eller bostadsrättsbostäder tas 80 % av årsarrendet ut.

Arava- eller räntestödsnedsättning beviljas dock bara för tiden fram till att ett statligt bostadslån som beviljats för byggande av bostadshus på en tomt har återbetalats eller staten slutar betala räntegottgörelse för ett lån som beviljats för byggande av bostäder på tomten.

5

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

Reservering

Tomterna 47352/1–3 och 47353/1–4 i Stensböle har reserverats för bostadsbyggande och bilplatser som betjänar bostäderna. Det är meningen att det på tomterna 47352/2 ja 47353/1 byggs bostadsrättsbostäder och på tomterna 47352/3, 47353/2 och 4 ägarbostäder utan hitasvillkor. Tomterna 47352/1 och 47353/3 är bilplatstomter.

Den som reserverat en tomt är skyldig att följa tilläggsvillkoren för projekten Kehittyvä kerrostalo. Det är meningen att utveckla projektet inom vilket

1

användningen av el och primärenergi minimeras

2

användningen av fast bränsle (pellet) per hus och lägenhet ökas och

3

attraktiviteten särskilt av lokalerna för gemensamt bruk förbättras.

Dessutom ska parterna komma till en lösning angående projektets utvecklingsprogram, genomförandeplan, rapportering och ägarbostädernas anskaffningspriser och byggherrekostnadsersättning som staden godkänner.

Tomterna 47353/1–3 har utarrenderats med kortvariga avtal för ansökan av bygglov varför det är aktuellt att fastställa arrendegrunder för tomterna. Samtidigt fastställs arrendegrunder för tomterna 47352/1–3 och 47353/4, på vilka byggandet inleds senare.

Detaljplan och tomtuppgifter

Tomterna 47352/2 och 3 och 47353/1–2 och 4 är kvartersområde för bostadshus (A) och tomterna 47352/1 och 47353/3 kvartersområde för bilplatser (LPA). På tomten 47353/1 betyder beteckningen mk en del av en byggnadsyta på vilken det ska förläggas lokaler för varierande ändamål. På den här delen ska det byggas affärs-, socialservice-, butiks-, skol- och daghemslokaler och el. dyl. lokaler minst till den omfattning som talet anvisar.

Tomtuppgifterna är de följande:

Tomt	yta	våningsyta	exploaterings-tal	antal våningar
47352/1	1878	2760		I-II
47352/2	3690	4600	1,25	IV-V
47352/3	3244	2500	0,77	III
47353/1	3394	4250	1,25	IV-V
47353/2	6207	3450	0,56	III-IV
47353/3	2983			
47353/4	6878	2500	0,36	II-III

Arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna förslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om bostäder och 1 euro per kvadratmeter i fråga om bilplatslokaler.

Av arrendet för tomterna tas 80 % ut så länge som statligt stöd riktas till dem.

Enligt ett beslut av stadsfullmäktige (1.10.1980, ärende nr 18) är årsarrendet för bostadstomter 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset.

Priset per kvadratmeter som föreslagits till arrendegrund motsvarar cirka 460 euro i den nuvarande kostnadsnivån och 370 euro i fråga om tomter som producerats med statligt stöd.

Det föreslagna arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna är cirka 1,83 euro per kvadratmeter i månaden utan nedsättningar och cirka 1,46 euro per kvadratmeter i månaden i fråga om produktion med statligt stöd.

Arrendegrunderna motsvarar de som tillämpats i området.

Arrendegrunderna föreslås bli fastslagna till 31.12.2075.

Ett utdrag ur detaljplanen och en tomtindelningskarta utgör bilagorna 1 och 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
2 Tonttijakokartta

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 812

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen

elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliö-metrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 12

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Karttalehti J6 T1, Kivikontie, Kivikonkaari, Tähtisaranpolku, Muinaisrannantie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliömetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

§ 238
Arrendegrunder för tomter för egnahemshus som kommer att överlåtas

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de nedanstående tomterna för byggande av småhus genom självbyggeri på följande villkor:

1

Årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset nedan per kvadratmeter våningsyta.

tomterna	28318/8–17	33 euro
tomterna	28325/1–4	33 euro
tomterna	28326/1–8	33 euro
tomterna	28328/1–18	33 euro
tomterna	28329/1–8	33 euro
tomterna	39333/2–3	31 euro
tomten	40028/19	28 euro
tomterna	41033/16–18	32 euro
tomterna	41034/12–13	32 euro
tomterna	41038/17–18	32 euro
tomterna	41040/33–34	32 euro
tomterna	41041/9–10	32 euro
tomterna	41048/1–4	32 euro
tomterna	41049/1–5	32 euro
tomten	41088/27	31 euro
tomten	41250/6	31 euro
tomterna	45570/3–4	30 euro
tomterna	45571/1–2	30 euro

tomterna	45573/1–10	30 euro
tomterna	47212/1–7	29 euro
tomterna	47248/1–5	29 euro
tomterna	47249/1–9	29 euro
tomten	47250/1	29 euro
tomterna	47251/1–7	29 euro
tomterna	47355/2–10	27 euro
tomterna	47356/1–7	27 euro

2

Arava- eller räntestödsnedsättningar beviljas inte för arrendena.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för egnahemstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Tonttiluettelo
2 Sijaintikartat
3 Otteet asemakaavoista

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera de nedanstående tomterna för byggande av småhus genom självbyggeri på följande villkor:

1

Årsarrendena bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset nedan per kvadratmeter våningsyta.

tomterna	28318/8–17	33 euro

tomterna	28325/1–4	33 euro
tomterna	28326/1–8	33 euro
tomterna	28328/1–18	33 euro
tomterna	28329/1–8	33 euro
tomterna	39333/2–3	31 euro
tomten	40028/19	28 euro
tomterna	41033/16–18	32 euro
tomterna	41034/12–13	32 euro
tomterna	41038/17–18	32 euro
tomterna	41040/33–34	32 euro
tomterna	41041/9–10	32 euro
tomterna	41048/1–4	32 euro
tomterna	41049/1–5	32 euro
tomten	41088/27	31 euro
tomten	41250/6	31 euro
tomterna	45570/3–4	30 euro
tomterna	45571/1–2	30 euro
tomterna	45573/1–10	30 euro
tomterna	47212/1–7	29 euro
tomterna	47248/1–5	29 euro
tomterna	47249/1–9	29 euro
tomten	47250/1	29 euro
tomterna	47251/1–7	29 euro
tomterna	47355/2–10	27 euro
tomterna	47356/1–7	27 euro

2

Arava- eller räntestödsnedsättningar beviljas inte för arrendena.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för egnahemstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredraganden

År 2012 bjuder staden ut cirka 100 arrendetomter för egnahemshus med tanke på självbyggeri. Tomterna är belägna i Månsas, Staffansby, Skomakarböle, Parkstad, Kvarnbäcken, Mellungsby och Stensböle. Enligt det preliminära tidsschemat utlyses tomterna i september–oktober 2012. Ansökningstiden är en aning över en månad. De som får reservera tomterna framgår i december 2012–januari 2013.

Samtidigt föreslås att arrendegrunder fastställs för alla tomter för egnahemshus i detaljplanen nr 11570 i Månsas, trots att en del av tomterna kan ansökas först senare.

Föregående reserveringsomgång

År 2010 bjöds 65 tomter för egnahemshus ut för arrendering. Sammanlagt kom det in 1 322 ansökningar. Tomterna lottades ut bland barnfamiljer i Helsingfors. Den sista familjen som fick en tomt var på plats 136 i utlottningen.

Förfarande vid reserveringen av tomter

Det är meningen att de som får reservera tomter ska utses genom lottning liksom senaste gången. Ansökan får lämnas in av barnfamiljer i Helsingfors.

Tomter som föreslås bli utarrenderade

De tomter (104 stycken) som föreslås bli utlysta är avsedda för en familj, dvs. egnahemstomter. Tomtarealerna är 237–751 m² och byggrätterna omfattar 110–260 m² vy.

Samtidigt föreslås att arrendegrunder fastställs även för de andra tomterna för egnahemshus i detaljplanen nr 11570 i Månsas, trots att en del av tomterna kan ansökas först senare. De här tomterna (28 stycken) i Månsas som föreslås bli utlysta år 2013 är också avsedda för en familj, dvs. egnahemstomter. Tomtarealerna är 372–741 m² och byggrätterna 85–245 m² vy.

Tomternas byggbarhet

En del av tomterna kan bebyggas först år 2013 beroende på grundberedning och avsaknad av kommunalteknik.

Förslag till arrendegrunder

Enligt de arrendegrunder som föreslås för tomterna bestäms årsarrendena så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 27–33 euro per kvadratmeter våningsyta.

Priset per kvadratmeter våningsyta i prisnivån 04/2012 (index 1863) är 503–615 euro.

Bostadskomplement utöver våningsytan i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Sedan år 1993 har egnahemstomter inte beviljats arava- eller räntestödsnedsättning. Detta är emellertid inte ett hinder för att arava- eller räntestödslån beviljas i och med att det maximibelopp/arrende som är villkoret för lånefinansiering inte gäller egnahemstomter. Enligt förslaget beviljas det inte arava- eller räntestödsnedsättning på arrendet.

Enligt ett beslut av stadsfullmäktige (1.10.1980, ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga priset.

Årsarrendena för tomterna uppgår till ca 2 000–6 000 euro. Arrendebeloppet påverkas av byggrätten och tomtens läge.

Arrendets teoretiska inverkan på boendekostnaderna är 2,01–2,46 euro/kvadratmeter bostadsyta i månaden.

Föredragandens ställningstagande

De föreslagna arrendegrunderna följer den vedertagna nivån i områdena. Uppgifterna per tomt, lägeskartor och utdrag ur detaljplanerna utgör bilagorna 1–3.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Tonttiluettelo
2 Sijaintikartat
3 Otteet asemakaavoista

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 760

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa
tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa
tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa
tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa

tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

18.06.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 317

HEL 2012-007529 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan seuraavat tontit omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana

tonteilla	28318 / 8-17	33 euroa
tonteilla	28325 / 1-4	33 euroa
tonteilla	28326 /1-8	33 euroa
tonteilla	28328 / 1-18	33 euroa
tonteilla	28329 / 1-8	33 euroa

tonteilla	39333 / 2-3	31 euroa
tontilla	40028 / 19	28 euroa
tonteilla	41033 / 16-18	32 euroa
tonteilla	41034 / 12-13	32 euroa
tonteilla	41038 / 17-18	32 euroa
tonteilla	41040 / 33-34	32 euroa
tonteilla	41041 / 9-10	32 euroa
tonteilla	41048 / 1-4	32 euroa
tonteilla	41049 / 1-5	32 euroa
tontilla	41088 / 27	31 euroa
tontilla	41250 / 6	31 euroa
tonteilla	45570 / 3-4	30 euroa
tonteilla	45571 / 1-2	30 euroa
tonteilla	45573 / 1-10	30 euroa
tonteilla	47212 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47248 / 1-5	29 euroa
tonteilla	47249 / 1-9	29 euroa
tontilla	47250 / 1	29 euroa
tonteilla	47251 / 1-7	29 euroa
tonteilla	47355 / 2-10	27 euroa
tonteilla	47356 / 1-7	27 euroa

2

Maanvuokrista ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

§ 239
Detaljplaneändring för tomterna 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 och 23/10 (värdefulla trapphus) i Kronohagen (nr 12060)

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 11, tomterna nr 6 och 12 i kvarteret nr 14, tomten nr 4 i kvarteret nr 15, tomten nr 9 i kvarteret nr 16, tomten nr 2 i kvarteret nr 19, tomten nr 1 i kvarteret nr 21, tomten nr 6 i kvarteret nr 22 och tomten nr 10 i kvarteret nr 23 i 1 stadsdelen (Kronohagen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12060, daterad 9.6.2011 och ändrad 22.5.2012.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Mari Holopainen understödd av ledamoten Tuomas Rantanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera detaljplanen för ny beredning utgående från att hissarna i första hand ska placeras så att trapphusens arkitektoiniska och historiska värden bevaras. Det bör alltid bli möjligt att bygga hissar.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Mari Holopainens förslag om återremiss godkänts.

3 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning
NEJ-förslag: Stadsfullmäktige beslutar återremittera detaljplanen för ny beredning utgående från att hissarna i första hand ska placeras så att

trapphusens arkitektoiniska och historiska värden bevaras. Det bör alltid bli möjligt att bygga hissar.

Ja-röster: 53
Zahra Abdulla, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Timo Elo, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Nina Huru, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Sole Molander, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Harri Saksala, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Riitta Snäll, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 25
Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Tuija Brax, Yrjö Hakanen, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Otto Lehtipuu, Jyrki Lohi, Elina Moisio, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Ville Ylikahri

Blanka: 2
Wille Rydman, Kaarin Taipale

Frånvarande: 5
Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Kslk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Valokuvia

4	Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
5	Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012
6	Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot
7	Äänestyslista

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6
2 muistutuksentekijää	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext
1 mielipiteen esittäjä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 11, tomterna nr 6 och 12 i kvarteret nr 14, tomten nr 4 i kvarteret nr 15, tomten nr 9 i kvarteret nr 16, tomten nr 2 i kvarteret nr 19, tomten nr 1 i kvarteret nr 21, tomten nr 6 i kvarteret nr 22 och tomten nr 10 i kvarteret nr 23 i 1 stadsdelen (Kronohagen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12060, daterad 9.6.2011 och ändrad 22.5.2012.

Sammandrag

Stadsstyrelsen behandlade 10.1.2011 ett förslag till detaljplaneändring för värdefulla trapphus i Kronohagen, nr 11944, och beslutade då återremittera ärendet för ny beredning med utgångspunkt i att hissar får byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12060 har utarbetats i enlighet med stadsstyrelsens beslut.

Då trapphusen i Kronohagen inventerades år 2003 med tanke på de kulturhistoriska värdena visade det sig att vissa trapphus är särskilt värdefulla. För att värdena inte ska gå förlorade utfärdades det våren 2004 byggförbud för nio tomter i Kronohagen för att detaljplanen skulle justeras. Stadsstyrelsen beslutade våren 2008 förlänga byggförbudet och krävde då att möjligheten att bygga hissar på tomterna skulle undersökas utifrån att trapphusens arkitektoniska och historiska värden inte får fördärvas.

Husen är med ett undantag skyddade i de gällande detaljplanerna vad gatufasaderna och yttertaken beträffar.

Detaljplaneändringen baserar sig på inventeringen från år 2003 och en utredning om hissbygge från sommaren 2008.

Syftet med detaljplaneändringen är att skydda kulturhistoriskt värdefulla flervåningshus och samtidigt förbättra tillgängligheten i dem. Målet är att det ska kunna presenteras sådana möjligheter att bygga hissar att de värdefulla trapphusen kan bevaras.

I enlighet med det mål som stadsstyrelsen ställt upp får hissar byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Reparationerna ska i första hand utgå från att följande bevaras i de värdefulla trapphusen: rumsföljder, konstruktioner och trapplopp, ursprungliga och jämförbara trappräcken, golv-, vägg- och takytor, innerdörrar och -fönster, belysningsarmaturer och andra detaljer inklusive material och färger. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet.

Byggrätten för tomterna omfattar sammanlagt 38 195 m² vy.

Föredraganden

Initiativ

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Utgångspunkter

Tidigare beslut av stadsplaneringsnämnden

Stadsplaneringsnämnden behandlade 26.9.2002 frågan om hissbygge vid Norra kajen 10 och uppmanade då stadsplaneringskontoret att i samarbete med stadsmuseet göra en inventering av arkitetoniskt värdefulla trapphus i Kronohagen. Stadsplaneringskontoret lät göra en utredning, och den blev färdig år 2003 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy,

Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi).

Stadsplaneringskontoret lät sommaren 2008 i enlighet med ett beslut 12.5.2008 av stadsstyrelsen göra en utredning om möjligheten att bygga hissar i vissa flervåningshus på tomter med byggförbud (Vilhelm Helander/Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin).

Stadsplaneringsnämnden tillstyrkte 10.12.2009 förslaget till detaljplaneändring nr 11944 (daterat 3.12.2009), där värdefulla trapphus skyddas och hissar föreslås bli byggda på ett sådant sätt att de värdefulla trapphusens värden bevaras.

Följande ingår i förslaget: Hiss kan inte byggas i 28 trapphus som är värdefulla enligt inventeringen. Hissbygge är i alla husen tillåtet på något annat ställe, antingen utanför byggnadsstommen på innergårdssidan eller i bostads- eller biutrymmen bredvid trapphuset. Hiss får inte byggas i de trapphus som är allra värdefullast enligt inventeringen, inte heller i anslutning till trapphusen, utan hissen ska förläggas till något annat ställe i stommen. Bestämmelsen gäller ett trapphus på tomten 15/4 och två på tomten 19/2. I de trapphus som inte är klassificerade som värdefulla får hiss byggas i enlighet med de ovanstående alternativen och dessutom i ett trapphusutrymme med beaktande av utrymmets särdrag.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 7.10.2010 sända förslaget till detaljplaneändring nr 11944 (daterat 3.12.2009 och ändrat 7.10.2010) till stadsstyrelsen med ett tillstyrkande och ett påpekande att de inkomna anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena inte föranleder andra åtgärder.

Nämnden hade med anledning av utlåtanden beslutat ändra förslaget till detaljplaneändring på följande sätt:

- Skyddsbestämmelsen sr-1 fick ett tillägg om att skyddsbestämmelsen inte gäller bostädernas interiörer.

- Bestämmelsen om väggarna på hus vid tomtgränsen fick ett tillägg om att brandsäkerheten inte får försämras om det blir nya fönster.

Föredragandens förslag vann vid en omröstning med 5 röster (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) mot 4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Ledamoten Männistö understödd av ledamoten Palmroth-Leino kom med följande förslag om återremiss:

Ärendet återremitteras för ny beredning med utgångspunkt i att hiss alltid ska kunna byggas.

Hissen ska kunna byggas antingen i något av bostadsaktiebolagets gemensamma utrymmen i trapphuset eller utanför stommen.

I de fall då enda alternativet är att det utrymme hissen behöver tas från bostäder ska åtminstone det ena av alternativen ovan vara möjligt.

Övriga planer och beslut

Stadsstyrelsen behandlade 10.1.2011 förslaget till detaljplaneändring nr 11944 och beslutade då återremittera ärendet för ny beredning med utgångspunkt i att hissar får byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Stadsstyrelsen beslutade då den behandlade ett ställningstagande till anmärkningarna konstatera att något genmäle inte krävs eftersom detaljplaneärendet blev återremitterat.

Förslaget nr 12060

Förslaget till detaljplaneändring nr 12060 baserar sig på stadsstyrelsens beslut 10.1.2011. Andra detaljplanebestämmelser som gäller trapphus har också justerats så att de är i överensstämmelse med beslutet. I övrigt är det nya förslaget likadant som det gamla (nr 11944).

Läge i fråga om planläggningen

Generalplan, detaljplaner och byggförbud

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trätt i kraft 23.12.2004 i området i fråga) upptaget som område dominerat av flervåningshus med bostäder och verksamhetslokaler. Det är värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och med tanke på landskapskulturen och ska därför utvecklas på ett sådant sätt att dess värden och egenskaper bevaras. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

De gällande detaljplanerna är från 1836 (tomten 11/6), 1978 (tomterna 21/1, 22/6 och 23/10) och 1980 (tomterna 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 och 19/2). Ingen skyddsbeteckning ingår i den äldsta detaljplanen. Skyddsbeteckningen är s0 i detaljplanen från 1978 och s i detaljplanen från 1980. Beteckningarna anger att gatufasaderna och yttertaken är skyddade men inte interiörerna.

Byggförbud gäller för området med stöd av 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen eftersom detaljplanen ska justeras. Stadsstyrelsen beslutade 12.5.2008 förlänga byggförbudet och krävde då att möjligheten att bygga hissar på tomterna skulle undersökas utifrån att trapphusens arkitektoniska och historiska värden inte får fördärvas. Som exempel på alternativ tog stadsstyrelsen upp hissbygge utanför stommen.

Ägandeförhållanden

Tomterna är i privat ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Stadsdelen Kronohagen var tidigare upptagen i inventeringen över kulturhistoriska miljöer av riksintresse (Byggda kulturmiljöer. Kulturhistoriska miljöer av riksintresse, Museiverket, miljöministeriet, 1993). I den nya inventering som trädde i kraft år 2010 (RKY 2009 = rakennetut kulttuuriympäristöt) ingår Kronohagen inte i sin helhet.

Helsingfors historiska centrum låg i Kronohagen. Staden flyttades dit i mitten av 1600-talet från Vanda ås mynning. Kronohagens nuvarande stadsstruktur baserar sig på J.A. Ehrenströms detaljplaner från 1812 och 1817. Byggnadsbeståndet i den tätbebyggda stenstadsdelen är huvudsakligen från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Området ser fortfarande enhetligt ut. Största delen av byggnadsbeståndet i Kronohagen har skyddsbeteckning i detaljplanen. Skyddsbestämmelsen gäller i allmänhet bara gatufasaden och yttertaket.

Flervåningshusen på de tomter som omfattas av detaljplaneändringen är från perioden 1873–1911. De är ritade av några av sin tids namnkunnigaste arkitekter, såsom Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Onni Törnqvist (Tarjanne) och Lars Sonck, och byggda under ledning av skickliga byggmästare, såsom Heikki Kaartinen och Emil Svensson.

Skyddsobjekt

Bakgrund

Det projekt som gäller trapphus och hissbygge i Kronohagen började år 2002 med att ett av bostadsaktiebolagen i Kronohagen (Norra kajen 10) ville bygga hiss. Bostadshuset i fråga är ett särskilt värdefullt helhetskonstverk från 1899, och trapphusets ursprungliga utseende har bevarats exceptionellt väl. Huset är visserligen skyddat i detaljplanen från 1980 men bara vad gatufasaderna och yttertaket beträffar, vilket är typiskt för den tidens detaljplaner. Den planerade hissen var i och för sig högklassig men totalt fel i miljön. Den skulle ha söndrat det

helgjutna trapphuset och varit ett helt främmande element i det utseende- och detaljmässigt enhetliga utrymmet. Museimyndigheterna och de andra skyddsexperterna ansåg hissplanen vara omöjlig att genomföra.

Följden blev att stadsplaneringskontoret och stadsmuseet på uppmaning av stadsplaneringsnämnden började utreda om det fanns andra lika värdefulla trapphus i Kronohagen. Det var nödvändigt med en helhetsuppfattning i saken för att de kulturhistoriskt värdefulla trapphusen skulle kunna skyddas och staden skulle vara förberedd inför motsvarande hissprojekt.

Kulturhistoriska värden hos trapphus/inventering år 2003

Inventeringen omfattar hisslösa trapphus i bostadshus med fler än två våningar i Kronohagen, sammanlagt 189 trapphus. Trapphusen finns huvudsakligen i hus från tiden kring sekelskiftet 1800/1900. Typiskt för den tiden är att det satsades extra mycket på den interiör som var gemensam för de boende.

Man ser i trapphusen hur olika arkitektoniska stilperioder har skiftat. De äldsta och välbevarade trapphusen byggda kring mitten av 1800-talet är sällsynta och redan därför värda att skyddas. De trapphus som representerar nyrenässans är rikligt detaljerade sammanhängande helheter. I trapphusen från jugendperioden har utrymmet utnyttjats på ett fascinerande sätt och de har många noggrant genomtänkta detaljer. Bara några av trapphusen i utredningen daterar från tiden efter 1920-talet. Vissa trapphus har nyare skikt efter reparationer, några av dem högklassigt utförda.

I trapphusen syns också den för varje stilepok typiska byggtekniska utvecklingsfasen i och med att man så småningom övergick från de äldsta massiva, murade konstruktionerna och takvalven till stål- och järnkonstruktioner och till sist till armerad betong.

Trapphusen berättar också om de gångna tidernas samhällsordning och hierarkin mellan socialklasserna, bl.a. med dimensions- och utseendeskillnaderna mellan herrskapets trapphus och pigtrappan.

I inventeringen uppskattades trapphusens värde och de indelades i tre klasser, varav den högsta klassen vidare i tre grupper (1+, 1, 1-, 2 och 3) enligt trapphusens egenskaper och värden. Trapphusen grupperades också efter hur rekommendabelt det är att bygga hiss i trapphuset. I trapphusen i klass 3 kan man montera en hiss, i klass 2 ska man förhålla sig mycket försiktigt till att bygga hiss och i fråga om klass 1 (1+, 1 och 1-) är det inte önskvärt att bygga hiss.

Tomterna med trapphus i den allra högsta klassen 1+ är sammanlagt nio stycken. De belades med byggförbud (17.5.2004).

Hissbygge/utredning år 2008

Eftersom man visste att vissa hus belagda med byggförbud hade planer att bygga hiss ville man före utarbetandet av detaljplanen utreda på vilka sätt det är möjligt att bygga hiss så att de kulturhistoriska värdena bevaras. Också stadsstyrelsens förutsättning för förlängningen av byggförbudet våren 2008 var att en utredning ska sammanställas.

Utredningen grundar sig på skissaktiga granskningar. Avsikten var inte att göra upp färdiga hissplaner. I utredningen anger man för varje hus en exempellösning som bevarar trapphusens värden.

Utredningen visade att eftersom alla trapphus även i enskilda hus är olika finns det inte heller någon standardlösning för hissbygge. Arbetet visade att alternativen för att bygga hiss i detta fall är olika variationer av hissar utanför byggnadsstommen och byggande av hiss innanför stommen i ett annat utrymme än i det mest värdefulla trapphuset.

En bra lösning är att bygga en ny konstruktion utanför byggnadsstommen på innergårdens sida om gården bara är tillräckligt stor och om lösningen inte fördärvar de arkitektoniska värdena. I denna lösning behöver man inte ingripa i trapphuset på annat sätt än för att göra en dörröppning för hissen.

En annan lyckad lösning visade sig vara att bygga hiss i ett biutrymme i anslutning till trapphuset, såsom ett förråd eller en vedhiss som finns kvar i några gamla flervåningshus, eller i ett annat rum av sekundärt värde. Största delen av husen i utredningen har dock inget extra utrymme i anslutning till trapphuset. En lika bra lösning med tanke på det värdefulla trapphuset är att ta utrymme för hissen från bostäder. Detta förutsätter naturligtvis att invånarna har en positiv inställning till lösningen. Alternativet kräver att bostäderna har tillräckligt stora biutrymmen. Många bostäder i Kronohagen är stora. De har i vissa fall utöver huvudingången också en köksingång i samband med vilken det eventuellt är möjligt att bygga en hiss.

I vissa fall kan hissen i stället för i ett trapphus med kulturhistoriska värden monteras i ett mindre värdefullt trapphus i samma hus, ofta i anslutning till ett sidotrapphus eller en pigtrappa.

Utredningens syfte var inte att uppnå fullständig tillgänglighet utan lösningar med några trappsteg ansågs som tillräckliga. I dessa fall kommer man med hiss till en trappavsats och efter en halv våning med trappor till bostaden. Å andra sidan har många hus i Kronohagen olösta nivåskillnader redan som utgångspunkt. I många fall måste man efter

ingången till huset gå upp branta trappor för att komma till en eventuell första trappavsats. Även om det inte är möjligt att åstadkomma ett fullt tillgängligt hissalternativ och därför inte bygga en hiss som betjänar de allvarligast rörelsehindrade personerna, skulle en hiss ändå underlätta de flesta invånarnas liv.

Mål

Syftet med detaljplaneändringen är att skydda kulturhistoriskt värdefulla flervåningshus och samtidigt förbättra tillgängligheten i dem. Målet är att det ska kunna presenteras sådana möjligheter att bygga hissar att de värdefulla trapphusen kan bevaras.

I enlighet med det mål som stadsstyrelsen 10.1.2011 ställde upp får hissar byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen baserar sig på stadsstyrelsens beslut 10.1.2011.

De kulturhistoriskt värdefulla husen skyddas. Det är fråga om ett litet antal av de mest värdefulla husen i ett kulturhistoriskt värdefullt område, sammanlagt nio flervåningshus i Kronohagen. Byggnaderna har sammanlagt 28 kulturhistoriskt värdefulla trapphus som anges på detaljplanekartan.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga hiss i samtliga trapphus på det sätt som stadsstyrelsens beslut förutsätter.

Hiss får byggas också utanför byggnadsstommen eller i ett bostads- eller biutrymme, vilket gör det möjligt att bevara värdena hos de kulturhistoriskt värdefulla trapphusen.

Det är inte tillåtet att bygga hiss på de speciellt högklassiga innergårdarna.

I detaljplanen anges inget preciserat läge för hissen utan det ska lösas separat för varje enskilt projekt under den fortsatta planeringen.

Kvartersområden för bostadshus (AK)

Tomterna ligger i ett kvartersområde för flervåningshus. Tomterna 11/6, 14/6, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 och 23/10 har beteckningen e enligt vilken det får finnas affärs- och kontorslokaler och lokaler för social service eller motsvarande på byggnadsytan i första våningen ovan jord i byggnaden vid gatan i fall där ingången till dessa lokaler sker direkt från gatan. Av särskilda orsaker får tjänster för social service förläggas

också till andra lokaler än i första våningen ovan jord, dock på högst 20 % av den tillåtna våningsytan på tomten.

På byggnadernas vindar får man utöver den tillåtna våningsytan bygga bastur för invånarnas eget bruk på 100 m². I förslaget till detaljplan anges inga bestämmelser om ibruktagandet av vindarna eftersom principerna om detta har bestämts i undantagsbeslutet om vindsbyggande i området. Enligt beslutet kan vindar i Kronohagen tas i bostadsbruk genom att göra nya fönsteröppningar i fasaden mot både gatan och innergården, frånsett sådana fönster mot gatan som syns från havet. I fråga om gatuvyerna och speciellt vid öppna platser, parker och de kulturhistoriskt värdefulla husen ska man noggrant överväga eventuellt byggande på vinden.

Om byggnadsväggen på tomtgränsen inte gränsar till en byggnadsvägg på granntomten kan man ta upp fönster på väggen om detta inte minskar byggnadens arkitektoniska och stadsbildsmässiga värde.

Våningsytan bestäms efter den förverkligade våningsytan.

Skyddsobjekt (sr-1)

För alla hus på tomterna gäller bestämmelsen sr-1 enligt vilken husen är arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla. Byggnaderna eller delar av dessa får inte rivas och i byggnaderna får inte utföras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnadsarbeten som minskar byggnadens historiska värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Om det tidigare har vidtagits motsvarande åtgärder i byggnaderna ska den ursprungliga lösningen återställas vid reparations- och ändringsarbetena.

Byggnadernas fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, balkonger och detaljer med materialen och färgerna ska bevaras, likaså de ursprungliga värdefulla gårdskonstruktionerna. Detta ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet.

Värdefulla trapphus är:

på tomten 11/6, trapphusen A, B, C, och D
på tomten 14/6, trapphusen A, B och X
på tomten 14/12, trapphusen B, C och D
på tomten 15/4, trapphusen A, B, F och G
på tomten 16/9, trapphuset A

på tomten 19/2, trapphusen A, B och C
på tomten 21/1, trapphusen A och B
på tomten 22/6, trapphusen A, B, C, D, E, F och G
på tomten 23/10, trapphuset A

Reparationerna ska i första hand utgå från att följande bevaras i de värdefulla trapphusen: rumsföljder, konstruktioner och trapplopp, ursprungliga och jämförbara trappräcken, golv-, vägg- och takytor, innerdörrar och -fönster, belysningsarmaturer och övriga detaljer inklusive material och färger. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet.

Hissbygge

Hissar får byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Hissar får byggas utöver våningsytan utanför byggnadsstommen på innergårdens sida eller i ett bostads- eller biutrymme bredvid trapphuset. Som undantag från det ovanstående får man inte bygga hiss utanför stommen på tomten 11/6 eller på tomten 15/4 frånsett trapphuset G där hisschaktet delvis får vara utanför byggnadsstommen i våningen i marknivå. Byggnadsfasaderna mot innergården på tomterna i fråga är arkitektoniskt så högklassiga och välbevarade i sitt ursprungliga utseende att det inte kan tillåtas att bygga hiss på gården.

För hissen får byggas en ny dörr som passar ihop med de arkitektoniska särdragen.

De befintliga hissarna ska renoveras så att trapphusens historiska värden och arkitektoniska särdrag bevaras eller återställs. I andra trapphus än de som klassificerats som värdefulla får hiss byggas utöver de ovannämnda alternativen också i trapphuset så att trapphusets särdrag beaktas.

Med stöd av stadsstyrelsens beslut 10.1.2011 har bestämmelserna i förslaget till detaljplan ändrats enligt följande:

Bestämmelsen:

Byggnaden eller byggnadsdelar får inte rivas och i byggnaden eller i byggnadens värdefulla trapphus får inte utföras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnadsarbeten som minskar byggnadens eller de värdefulla trapphusens historiska värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

har ersatts med:

Byggnaden eller byggnadsdelar får inte rivas och i byggnaden får inte utföras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnadsarbeten som minskar byggnadens historiska värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Bestämmelsen:

Om det tidigare har vidtagits motsvarande åtgärder i byggnaden eller i de värdefulla trapphusen ska den ursprungliga lösningen återställas vid reparations- och ändringsarbetena.

har ersatts med:

Om det tidigare har vidtagits motsvarande åtgärder i byggnaden ska den ursprungliga lösningen återställas vid reparations- och ändringsarbetena.

Bestämmelsen:

Byggnadernas ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, balkonger och detaljer med materialen och färgerna ska bevaras, likaså de ursprungliga värdefulla gårdskonstruktionerna. Detta ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet. Skyddsbestämmelsen gäller inte bostädernas interiörer.

har ersatts med:

Byggnadernas fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, balkonger och detaljer med materialen och färgerna ska bevaras, likaså de ursprungliga värdefulla gårdskonstruktionerna. Detta ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet. Skyddsbestämmelsen gäller inte bostädernas interiörer.

Bestämmelsen:

Rumsföljderna, konstruktionerna och trappploppen i de värdefulla trapphusen och de ursprungliga eller motsvarande trappräckena, golv-, vägg- och takytorna, innerdörrarna och -fönstren, belysningsanordningarna och övriga detaljer med materialen och färgerna ska bevaras. Detta ska vara utgångspunkten för reparationsarbetena. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet.

har ersatts med:

Reparationerna ska i första hand utgå från att följande bevaras i de värdefulla trapphusen: rumsföljder, konstruktioner och trapplopp, ursprungliga och jämförbara trappräcken, golv-, vägg- och takytor, innerdörrar och -fönster, belysningsarmaturer och övriga detaljer inklusive material och färger. Om byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet.

Bestämmelsen:

Ny hiss får inte byggas i ett värdefullt trapphus utan hissen måste placeras i enlighet med detaljplanebestämmelserna.

har ersatts med:

Hissar får byggas i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt vara sådana att de smälter in så bra som möjligt.

Följande bestämmelse har strukits:

- Hiss får inte byggas i trapphuset B eller i anslutning till detta på tomten 15/4 eller i trapphusen B och C eller i anslutning till dessa på tomten 19/2.

Bestämmelsen som gällde de mest värdefulla trapphusen, som i inventeringen klassificerades som helhetskonstverk, har strukits eftersom den strider mot stadsstyrelsens beslut 10.1.2011.

Gårdar

Gårdsområdena ska anläggas som områden för lek och utomhusvistelse med material och planteringar som passar i miljön. Sopkärlen ska placeras innanför byggnadsstommen. Om detta inte är möjligt ska det för sopkärlen byggas ett skyddstak eller en inhägnad som passar i miljön.

Underjordiska utrymmen och bilplatser

Bilplatser får inte anläggas på gården. De får förläggas till byggnadernas källarvåningar, i garage eller i underjordiska parkeringsanläggningar. Taknivån för underjordiska parkeringslokaler ska byggas och planteras som en del av gårdshelheten. Frånluften från underjordiska parkeringsanläggningar får inte ledas till gården.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

I detaljplanen bevaras de stadsbildsmässiga, arkitektoniska och historiska värdena hos de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och den ger förutsättningar för bättre tillgänglighet.

Detaljplaneändringen tillåter att bygga hiss i samtliga trapphus om detta tekniskt är genomförbart. Lösningen kan minska värdet hos de kulturhistoriskt värdefulla trapphusen.

I detaljplanen anges alternativa sätt att bygga hiss som gör det möjligt att bevara trapphusens värden.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplaneändring väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 22.12.2008). Att detaljplanen blivit väckt meddelades också i planläggningsöversikten 2009.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning och detaljplanens utgångspunkter och mål presenterades på ett informationsmöte för allmänheten 12.1.2009.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontorets webbplats och på stadsplaneringskontoret 6–22.5.2009. Efter detta förlängdes framläggningstiden till 10.6.2009 på invånarnas begäran. Invånarmöten om utkastet ordnades 11, 12 och 13.5.2009, för tre bostadsbolag per möte.

Under inventeringen av trapphusen, hissutredningen och utarbetandet av detaljplaneändringen har man lagt stor vikt på växelverkan. Bostadsbolagen informerades om att inventeringsarbetet (2003) skulle inledas och de fick utredningsresultaten efter att inventeringen blev färdig. På basis av inventeringen gjordes också ett informationsblad om trapphusens värden på finska, svenska och engelska. Det skickades ett informationsbrev till bostadsbolagen också om hissutredningen (2008). I inledningsfasen av detaljplaneprojektet berättade man på ett informationsmöte (januari 2009) om detaljplanens mål och presenterade utredningarna i samband med detaljplanen. Efter mötet i januari träffade detaljplanerarna skilt representanter för varje bostadsbolag och hörde invånarnas mer detaljerade synpunkter. Invånarna i de bostadsbolag för vilka det hade hittats liknande hisslösningar bjöds till ett gemensamt informationsmöte (maj 2009) i utkastsfasen. För invånarna ordnades sammanlagt tre informationsmöten.

Invånarnas åsikter fördelade sig relativt jämnt mellan sådana som försvarade de kulturhistoriska värdena och sådana som tyckte att hiss ska byggas. De kommentarer som framfördes vid invånarmötena och vid mötena med bostadsbolagens representanter har noggrant övervägts vid utarbetandet av förslaget till detaljplan.

Myndighetssamarbete

Förslaget till detaljplan har i den tidigare fasen år 2003–2010 beretts i samråd med stadsmuseet och byggnadstillsynsverket.

Åsikterna, anmärkningarna och utlåtandena om utkastet och förslaget till detaljplaneändring nr 11944

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick 20 skrivelser med åsikter under den tidigare detaljplaneberedningen, av vilka 5 gällde programmet för deltagande och bedömning och 15 utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Under det första framläggandet (22.1–22.2.2010) gjordes 15 anmärkningar mot förslaget. Utanför framläggningstiden kom 4 skrivelser, varav ett hade rubricerats som rättelseyrkande.

Det krävdes i anmärkningarna att stadsplaneringsnämndens beslut om förslaget till detaljplan ska upphävas. Anmärkarna ville dessutom att bygg- och åtgärdsförbuden i vissa kvarter i Kronohagen omedelbart ska upphävas. I flera anmärkningar konstaterade man att det inte finns lagliga grunder för skyddet av interiörerna i detaljplanen och att förslaget till detaljplan minskar värdet på bostäderna. Olägenheterna av detaljplanen ska ersättas till bostadsbolagen. Invånarnas åsikter har inte beaktats vid utarbetandet av detaljplanen. Utredningarna på basis av vilka förslaget till detaljplan har utarbetats är bristfälliga och baserar sig på subjektiva åsikter. Det ansågs i anmärkningarna att det är ett orealistiskt mål att bygga hiss i ett utrymme som tas från bostäder och att det inte heller är ändamålsenligt att förstöra gårdarna med hissar. I många anmärkningar konstateras också att förslaget till detaljplan gör det svårare att reparera fastigheterna och att kraven om att återställa de ursprungliga lösningarna är orimliga. Skyddsbestämmelsen om bostädernas interiörer kan överhuvudtaget inte godkännas. Det konstaterades dessutom att förslaget till detaljplan kränker likställigheten mellan invånarna i området och strider mot stadens utvecklingsstrategi och stadens övriga målsättningar. Dessutom lyfte man fram bl.a. synpunkter på gårdsarrangemang. I vissa anmärkningar konstateras dock att förslaget till detaljplan följer bestämmelserna om markanvändning och byggande och får bra ihop de olika målen och värdena och att förslaget till detaljplan har beretts på ett öppet sätt och enligt principerna för god förvaltning.

Med anledning av anmärkningarna har skyddsbestämmelsen sr-1 kompletterats med följande mening för att undvika missuppfattningar: Skyddsbestämmelsen gäller inte bostädernas interiörer.

Utöver synpunkterna ovan framfördes det i skrivelserna bl.a. att byggförbudet förstör bostadsbolagets plan att finansiera reparationer i fastigheten med vindsbyggande.

Skrivelsen rubricerad som rättelseyrkande har besvarats tidigare. Stadsplaneringsnämnden konstaterade 25.2.2010 att det inte får lämnas in ett rättelseyrkande eller ett kommunalbesvär i ett beslut som avses i 91 § i kommunallagen och som gäller endast beredning eller verkställande av beslut. Stadsplaneringsnämnden beslutade därför inte behandla rättelseyrkandet.

Stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadsnämnden och närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget. I utlåtandena tillstyrktes förslaget till detaljplaneändring och ansågs att förslaget hade utarbetats omsorgsfullt. Dessutom föreslogs tillägg i brandsäkerhetssynpunkterna i detaljplanebestämmelserna. I ett utlåtande ansågs det som problematiskt att man med skyddsmålen på ett avsevärt sätt ingriper i möjligheterna att öka tillgängligheten och att om detaljplanelösningen godkänns måste ersättningen av tilläggskostnaderna för skyddet utredas.

Med anledning av utlåtandena har bestämmelsen om byggnadsväggen på tomtgränsen kompletterats med att upptagandet av nya fönster på väggen inte får minska brandsäkerhetsnivån.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

Ny beredning av förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring nr 12060 har beretts i enlighet med stadsstyrelsens beslut om återremiss 10.1.2011. Förslaget har i beredningsfasen inte lagts fram för åsikter. De tidigare åsikterna, anmärkningarna och utlåtandena har enligt möjligheterna beaktats vid beredningen av förslaget.

Stadsplaneringsnämndens och stadsstyrelsens beslut om förslaget nr 12060

Stadsplaneringsnämnden behandlade ärendet 9.6 och 16.6.2011 och beslutade 16.6.2011 återremittera förslaget till detaljplan nr 12060, daterat 9.6.2011, för ny beredning utgående från att det alltid ska vara möjligt att bygga hiss. Hissar ska byggas med utgångspunkt i att de

värdefulla trapphusen bevaras. I de fall då enda alternativet är att det utrymme hissen behöver tas från bostäder görs det möjligt att bygga hiss även i bostadsbolagets gemensamma lokaler i trapphuset eller utanför byggnadsstommen. Föredraganden rättade slutet av första meningen i den näst sista ersättande bestämmelsen om hissbyggande (listans sida 44a, andra stycket) så att följande ord i slutet av meningen ska strykas: ska bevaras, vilket ska utgöra utgångspunkten för reparationerna. Den strukna delen ska ersättas med följande ord: bevaras.

Ledamoten Holopainens förslag om återremiss vann vid en omröstning med 5 röster (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) mot 3 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino). Ersättaren Simik var frånvarande.

Stadsstyrelsens ordförande tog 27.6.2011 stadsplaneringsnämndens beslut 16.6.2011 (§ 241) upp till behandling i stadsstyrelsen.

Stadsstyrelsen godkände 3.10.2011 att förslaget till detaljplaneändring nr 12060 (daterat 9.6.2011) ska läggas fram och att de nödvändiga utlåtandena om förslaget ska inhämtas.

Förslaget (nr 12060) framlagt, anmärkningar, skrivelse och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring nr 12060 hölls offentligt framlagt 7.10–7.11.2011. Det gjordes sju anmärkningar mot förslaget. Dessutom kom en skrivelse.

Direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadsnämnden, Museiverket och närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Anmärkningar och skrivelse

De flesta av anmärkningarna innehåller samma frågor som anmärkningarna om förslaget till detaljplaneändring nr 11944. I flera anmärkningar konstaterar man att det inte finns lagliga grunder för skyddet av interiörerna i detaljplanen och att förslaget till detaljplan minskar värdet på bostäderna och gör det svårare att sälja dem. Olägenheterna av detaljplanen ska ersättas till bostadsbolagen. Bostadsbolagens bolagsordningar har inte beaktats vid utarbetandet av detaljplanen. Utredningarna på basis av vilka förslaget till detaljplan har utarbetats är bristfälliga och baserar sig på subjektiva åsikter. I många anmärkningar konstateras också att förslaget till detaljplan gör det svårare att reparera fastigheterna och att kraven om att återställa de ursprungliga lösningarna är orimliga. I anmärkningarna konstateras även att förslaget till detaljplan kränker likställigheten mellan invånarna i området och strider mot stadens utvecklingsstrategi och stadens

övriga målsättningar. Dessutom lyfter man fram bl.a. synpunkter på gårdsarrangemang. Vidare konstaterar man i anmärkningarna att skyddsbestämmelserna är motstridiga och att det inte ska tillåtas att bygga hissar i samtliga trapphus.

I skrivelsen framförs de olägenheter som affärslokaler orsakar invånarna.

Förslaget har inte ändrats med anledning av anmärkningarna.

Utlåtanden

Räddningsnämnden och fastighetsnämnden hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Byggnadsnämnden konstaterar att förslaget skyddar bostadsfastigheterna i tillräcklig stor omfattning. Nämnden föreslår att ordet byggnadstekniskt ska strykas i bestämmelsen om att hissar byggnadstekniskt ska byggas så att de smälter in så bra som möjligt.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland), Museiverket och direktionen för stadsmuseet konstaterar i sina utlåtanden att förslaget strider mot de skyddsmål som satts upp för detaljplanen och att förslaget inte uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen vad den byggda miljön beträffar. NTM-centralen i Nyland, Museiverket och direktionen för stadsmuseet tillstyrker inte förslaget till detaljplaneändring.

NTM-centralen i Nyland föreslår att det om förslaget till detaljplaneändring ska ordnas myndigheternas samråd i förslagsfasen i enlighet med 66 § i markanvändnings- och bygglagen. Samrådet med representanter för NTM-centralen i Nyland, stadsmuseet, förvaltningscentralen, byggnadstillsynsverket och stadsplaneringskontoret hölls 12.4.2012. I förhandlingarna lyftes upp myndigheternas ställningstaganden i sina utlåtanden. Dessutom diskuterades om på vilka sätt anmärkningarna och utlåtandena ska beaktas när detaljplanen bereds. Det föreslogs i förhandlingarna att förslaget till detaljplaneändring ska kompletteras med en bestämmelse om: För byggnads- och ändringsarbeten i byggnaderna och i deras värdefulla trapphus ska inhämtas museimyndighetens utlåtande.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj. Rapporten innehåller dessutom ett sammandrag av myndigheternas samråd.

Ansökan om undantag från Asunto Oy Meritullinkatu 12

Asunto Oy Meritullinkatu 12 har 20.11.2007 lämnat in en ansökan om undantag om byggande av hissar i tre trapphus med avvikelse från

byggförbudet. Sökanden har motiverat sin ansökan med att tillgängligheten i bostadshuset blir bättre.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 7.10.2010 anteckna stadsplaneringskontorets utlåtande om ärendet. Stadsplaneringskontoret ansåg i utlåtandet att den sökta åtgärden strider mot bestämmelserna om skyddet och hissbygget i förslaget till detaljplaneändring (nr 11944). Den sökta åtgärden medför alltså olägenheter för planläggningen och gör det svårare att uppnå målen om att skydda den byggda miljön. Det finns inga sådana särskilda grunder som avses i markanvändnings- och bygglagen för att bevilja avvikelse. Stadsplaneringskontoret tillstyrkte inte att undantagslov beviljas.

Ansökningen om undantag har senast tagits upp på stadsstyrelsens föredragningslista 17.1.2011. Eftersom föredraganden tog tillbaka sitt förslag ströks ärendet på föredragningslistan.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har 17.3.2011 gett ett negativt utlåtande om ansökningen. NTM-centralens motiveringar går ut på att de trapphus som i förslaget till detaljplan föreslås som värdefulla trapphus är så värdefulla att NTM-centralen tar till övervägande att skydda trapphusen med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet om de inte skyddas i detaljplanen. NTM-centralen anser att eftersom utarbetandet av skyddsbeteckningar och -bestämmelser, vilket ska göras i samband med planläggningen, ännu inte har slutförts finns det inga grunder för att avvika från byggförbudet.

En invånare från Asunto Oy Meritullinkatu 12 tillställde riksdagens justitieombudsman klagomål daterade 18.10.2011 och 11.1.2012 (diarienummer 3811/4/11). I klagomålen kritiserades stadsplaneringskontorets handlingssätt i fråga om den aktuella detaljplaneändringen nr 12060 och byggförbudet som gäller samma detaljplaneändring. Dessutom gavs det kritik mot stadsplaneringskontoret om att behandlingen av den ansökan om undantag som gäller tomten för Asunto Oy Meritullinkatu 12 blev fördröjd.

Riksdagens justitieombudsmans kansli meddelade 22.3.2012 (HEL 2012-005610) att ansökningen ovan inte kommer vidare att behandlas eftersom sökanden tog tillbaka sina klagomål i en skrivelse daterad 17.3.2012. I det svar till klagomålen som hade bifogats meddelandet konstateras att föredraganden av klagomålsärendet har varit i kontakt med stadsplaneringskontorets representanter per telefon.

Ändring på detaljplanekartan

Med anledning av utlåtandena och myndigheternas samråd har följande bestämmelse lagts till förslaget till detaljplaneändring:

- För byggnads- och ändringsarbeten i byggnaderna och i deras värdefulla trapphus ska inhämtas museimyndighetens utlåtande.

Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att det är fråga om en exceptionellt långvarig planläggningsprocess med speciellt svåra motstridigheter. Den huvudsakliga frågan lyder om det i trapphus som ursprungligen planerades hisslösa kan byggas hissar och härigenom göra dem tillgängliga på ett sätt som motsvarar de nuvarande boendebehoven utan att samtidigt oåterkalleligen mista vissa särskilt värdefulla kulturhistoriska värden i byggtraditionen i Helsingfors. Stadsstyrelsen har övervägt frågan och slutligen kommit till den slutsatsen att byggandet av hissar även i de mest värdefulla trapphusen inte förbjuds helt och hållet. Höga kvalitetskriterier sätts dock upp som mål, likaså förutsätts museimyndigheternas medverkan i byggnadsprojekten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kartta, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 selostus, päivätty 9.6.2011, muutettu 22.5.2012, päivitetty Kslk:n 22.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Valokuvia
4 Viranomaisneuvottelun 12.4.2012 muistio
5 Osa päätöshistoriaa ennen 22.5.2012
6 Vuorovaikutusraportti 23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot

Bilagematerial

1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

	hyväksyminen Förslagstext Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 6
2 muistutuksentekijää	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext
1 mielipiteen esittäjä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 842

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 11 tontin nro 6, korttelin nro 14 tonttien nro 6 ja 12, korttelin nro 15 tontin nro 4, korttelin nro 16 tontin nro 9, korttelin nro 19 tontin nro 2, korttelin nro 21 tontin nro 1, korttelin nro 22 tontin nro 6 ja korttelin nro 23 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12060 mukaisena.

Käsittely

13.08.2012 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:
Ville Ylikahri: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien

rakentaminen on aina mahdollista, mutta siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyvät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissin toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Kannattajat: Osku Pajamäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on aina mahdollista, mutta siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyvät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissin vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissin toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Jaa-äänet: 11
Sirpa Asko-Seljavaara, Arto Bryggare, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Timo Kontio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen

Ei-äänet: 4
Elina Moisio, Osku Pajamäki, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä: 0

Poissa: 0

06.08.2012 Pöydälle

03.10.2011 Ehdotuksen mukaan

26.09.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2012 § 197

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Ksv 0806_1, karttaruutu H3/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 muutetun 1. kaupunginosan (Kruununhaka) tontteja 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta tehty muutos

- asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: "Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin ja saapuneeseen kirjeeseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 685

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruununhaan porrashuoneistoja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12060 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen näkökohdat rakennusten suojelutavoitteisiin. Ongelmaksi aikaisemmassa kaavaversiossa (nro 11944) muodostunut suojelutavoitteilla perusteltu merkittävä puuttuminen asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua on oleellisesti ratkaistu asemakaavamääräyksiä tarkentamalla.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 13.12.2011 § 83

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut aiemmasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11944 (30.3.2010). Kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Uusi kaavaehdotus ei siten suojele yhtä perusteellisesti arvokkaita porrashuoneita kuin aiempi ehdotus.

Kruununhaan nykyiset asemakaavat kaavoitettavilla tonteilla ovat vanhentuneita rakennussuojelun näkökulmasta, sillä ne eivät mahdollista arvokkaimpien porrashuoneiden suojelua vaan kaavamääräykset koskevat vain rakennusten julkisivuja. Koska kyseessä ovat jopa valtakunnallisessa mittakaavassa erityisen hienot porrashuoneet, joilla on erityisiä rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja, tulee niiden sisätilojen alkuperäisten tai alkuperäistä vastaavien piirteiden säilyminen turvata.

Porrashuoneet muodostavat asuinkerrostaloissa tärkeän siirtymistilan kadun ja kodin, julkisen ja yksityisen tilan välillä. Ne kertovat talon rakentamisajankohdan asumistavasta, arkkitehtuurivirtauksista ja tekniikan kehittymisestä. Porrashuoneet suunniteltiin aikoinaan huolellisesti, sillä ne olivat kävijän ensimmäinen mielikuva rakennuksesta. Usein porrashuone oli osa kokonaistaideteosta, jossa kaikki yksityiskohdat oli suunniteltu yhdenmukaisesti. Rakenteet, väritys, koristelut, sekä mm. valaisimet ja porraskaiteet oli huolella suunniteltu ja toteutettu usein käsityönä. Pääportaikko oli ilmeeltään edustavin ja koristeellisin, sivuportaat tai keittiöporras sen sijaan vaatimattomampi. Jälkimmäiset ovat kuitenkin arvokkaita kulttuuri- ja sosiaalihistorian kannalta eikä niihin siten voida itsestään selvästi sijoittaa esimerkiksi hissiä.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä: Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Grahn, Hedman & Wasastjerna, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä tunnettuja rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson. Kruununhaan porrashuoneet edustavat aikansa tyyli-ihanteita uusrenessanssista myöhäisjugendiin.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta, sillä hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin Kruununhaan kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen arvokkaimmaksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaehdotuksessa on myös karsittu suojelumääräyksiä porrashuoneiden korjaus- ja muutostöiden osalta. Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 perustuu kahden asiantuntijaselvityksen tuloksiin. Ehdotus ei kuitenkaan huomio riittävällä tavalla asiantuntijatyötä, jota on kaavatyön pohjaksi tehty.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksella on merkittävä ennakkotapauksen luonne Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden säilymisen ja vaalimisen suhteen eikä siten puolla sen hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 22.11.2011 § 134

HEL 2011-001197 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa (nro12060) ei ole oleellisia muutoksia pelastustoimen kannalta vanhaan muutosehdotukseen (nro 11944) verrattuna. Lautakunnalla ei ole lisättävää 9.3.2010 antamaansa lausuntoon koskien Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

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

Tiedoksi Kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

§ 240
Detaljplan för kvarteren nr 33350 - 33376 m.fl. områden i Kårböle (Hongasmossa) (nr 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för kvarteren nr 33350–33376, gatu- och parkområden och områden för närrekreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11870, daterad 11.12.2008 och ändrad 15.5.2012.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige konstaterar vid godkännandet av förslaget till detaljplan för området i Kårböle (Hongasmossa) att stadsfullmäktige inte tar ställning till projektet för Ring II i detta sammanhang.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Havainnekuva 15.5.2012
4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Utdrag

Utdrag **Bilagor till utdrag**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för kvarteren nr 33350–33376, gatu- och parkområden och områden för närrekreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11870, daterad 11.12.2008 och ändrad 15.5.2012.

Sammandrag

Området är beläget i norra Malmgård och gränsar till Råtorp och Myrbacka i Vanda. I söder finns Malmgårdstoppen. I sydost finns kvartersområdena vid Naboängsvägen i Malmgård. Det är fråga om ett regionalt projektområde, Kungstriangeln, gemensamt för Esbo, Helsingfors och Vanda, som i framtiden eventuellt binds samman om Ring II förlängs från Vichtisvägen till Tavastehusleden.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en tät "stadsby" för 1 600 invånare i Hongasmossa enligt principerna för träbyggande och ekologiskt byggande. Av den totala våningsytan (64 928 m²) utgör 63 428 m² bostadsvåningsyta. Byggnadsbeståndet i området blir mångsidigt med allt från egnahemshus, urbana småhus och radhus till fristående hus i bolagsform och låghus. I Hongasmossa tillämpas principerna för lågenergibyggande och anordningar avsedda för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektoniska uttryck.

I området byggs ett daghem och lokaler för de lägsta årskurserna i grundskolan. I bostadshusens bottenvåningar anvisas det affärs- och arbetslokaler som medger distansarbete. Dessa ska också bidra till att det uppstår närservice och göra gatubilden mer levande. Områdets hjärta är en ängspark kring en bergskulle med kolonilotter, en bollplan och en lekplats. Mindre kvartersparker finns mellan de bebyggda områdena. På den skogiga torvmossen i västra kanten av Hongasmossa anläggs ett regionalt betydelsefullt rekreationsstråk från söder till norr.

Föredraganden

Tidigare beslut av stadsplaneringsnämnden

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.2.2006 planeringsprinciper för markanvändningen i Hongasmossa, Malmgårdstoppen och omgivningen kring dessa som underlag för den fortsatta planeringen.

Utgångspunkter

Landskapsplan och generalplan

Enligt landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006 av miljöministeriet, hör området till ett område för tätortsfunktioner, där det dessutom finns behov av en grönförbindelse i nordsydlig riktning. Det bör reserveras plats för en motorled i området från Vichtisvägen till Tavastehusleden, delvis i en tunnel.

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) är det fråga om ett småhusdominerat bostadsområde och ett rekreationsområde. Generalplanekartan upptar också en huvudgata i en tunnel, dvs. en förlängning av Ring II österut från Vichtisvägen, men enligt en fotnot gäller beslutet om att godkänna generalplanen inte denna markering för en huvudgata på avsnittet Vichtisvägen–Tavastehusleden.

Övriga planer

Nylands vägdistrikt har utarbetat planer för förlängning av Ring II på avsnittet Åbovägen–Tavastehusleden. En miljökonsekvensbedömning och en preliminär översiktsplan färdigställdes år 2002. Också själva översiktsplanen har blivit färdig.

Stadsplaneringskontoret har låtit utarbeta landskapsplaner för området. En idéplan för grönområdesstrukturen i Hongasmossa–Malmgård–Kungseken, som gäller en större helhet, färdigställdes år 2005 och en plan för landskapsskötsel för Hongasmossa och Malmgårdstoppen år 2006. Projektgruppen för Kungstriangeln har utfört gemensam planering i området och tillsammans med Aalto-universitetet och Culminatum har det beretts pilotobjekt för träbyggande i området.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av en öppen äng och av skog. I väster finns en utdikad torvmosse och i söder en bergig nordsluttning med skog. Söder och sydväst om planeringsområdet finns ett skogs- och

bergsområde med stigar som är i livligt rekreationsbruk och bostadskvarteren i Malmgård. Några hundra meter bort finns Malmgårdstoppen och Kånala industriområde vid Vichtisvägen.

Byggd miljö

Detaljplaneområdet är obebyggt frånsett stråken för gång- och cykeltrafik. Utmed Vandagränsen mot sydost och genom planeringsområdet mot söder finns det en permanentbelagd gång- och cykelväg med en naturgasledning intill. I södra delen av detaljplaneområdet finns det en friluftsväg på en nordsluttning i östvästlig riktning. I grannskapet i norr finns kvarter med flervåningshus i Myrbacka och yrkeshögskolan Metropolia. Norr om Råtorpsvägen finns Myrbacka idrottspark med hallbyggnader. I de närmaste kvarteren i Malmgård finns det småhus i 1–2 våningar i bolagsform.

Service

Hongasmossa är beläget intill Myrbacka områdescentrum med utmärkt kommersiell service. Avståndet till områdescentrumets kärna är bara ungefär en halv kilometer. Utom kommersiell service finns det mångsidiga offentliga, kulturella och idrottsliga tjänster i området. Dagligvarubutiker finns inom en radie på en kilometer också i Friherrs och Malmgård. Lekparken Kådparken finns på nära avstånd.

Naturmiljö

Miljöcentralen har vid en inventering konstaterat att högmossen med vitmossa i västra kanten av detaljplaneområdet är en värdefull geologisk formation. En del av mossen dikades ut i anslutning till torvupptagning för 50 år sedan, vilket har lett till den har blivit skogbevuxen. På det högsta stället i mitten av mossen växer det tallar och i utkanterna grandominerad skog. Växterna i fältskiktet utgörs av risbuskar som är typiska för mossar, såsom getpors och odon. Bottenskiktet i skogen utgörs av myrvegetation med ris, mossa och getpors.

Västra kanten av Hongasmossa är en del av Helsingfors västra grönfinger. Hela planeringsområdet med skogar och ängar är viktigt för fågelfaunan på lokal nivå. Invånarobservationer ger vid handen att ängen också är en fin fjärilsäng. I södra kanten av detaljplaneområdet finns det en bergig nordsluttning och mångformig skog i livligt rekreationsbruk.

Samhällsteknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är bara i någon mån utbyggd i detaljplaneområdet. Under friluftsvägen i områdets mitt finns det gas-,

fjärrvärme-, el- och kommunikationsledningar. Vid områdets sydöstra gräns finns en 110 kV elledning.

Markbeskaffenhet

Markbeskaffenheten varierar i detaljplaneområdet. I södra och östra delen finns det bergig friktionsjord, i miiten och norr lermark och i väster en högmosse med ett 2,5–4 m tjockt torvskikt. Markytans höjdläge är +28...+35. Grundvattnet är i nivå med markytan.

Miljöstörningar

Enligt Helsingfors stads bullerutredning 2007 underskrider nivån för trafikbuller i området klart riktvärdena för bullernivån utomhus. Trafiken på Råtorpsvägen på Vandasidan ger upphov till buller i närömgivningen. Trafikvolymen på Råtorpsvägen är för närvarande ca 20 000 fordon/dygn vid Hongasmossa, men den förutspås minska i framtiden.

Utanför detaljplaneområdet, ca 200 m sydväst om de planerade bostadshusen, finns det betong- och asfaltstationer med miljötillstånd för en begränsad tid.

Mål

Målet är att Hongasmossa i Malmgård, nära områdescentrumet och två järnvägsstationer, ska bli en personlig, tät stadsby för ca 1 600 invånare. Det är meningen att koldioxidutsläppen från byggandet och boendet i området ska hållas på en låg nivå och att sådana omläggningar i tillvägagångssätten som behövs för bekämpande av klimatförändringen ska stödjas. Utformningen av kvartersstrukturen har styrts av målen att skapa ett gynnsamt mikroklimat i området med ett besvärligt utgångsläge och att utnyttja passiv solenergi.

Hongasmossa hör till Kungstriangeln, en för Esbo, Helsingfors och Vanda gemensam zon för utveckling av markanvändningen och servicen. Utbyggnaden innebär att Malmgård binds samman med Myrbacka områdescentrum. Ett mål i området är att inte bara den kommersiella servicen utan också den offentliga servicen och kollektivtrafiken ska vara tillgänglig oberoende av kommungränsen och planeras i samråd. Gatunätet i Hongasmossa har i görlig mån planerats så att området har goda förbindelser till såväl Malmgård och Myrbacka, utan att det uppstår störande genomfartstrafik.

Andra mål är att det ska finnas smidiga fotgängarstråk, att cykelåkningen ska främjas för dem som åker till jobbet eller för att uträtta ärenden och att den lokala naturens mångfald ska bevaras.

Detaljplaneförslag

Allmän motivering och beskrivning

Hongasmossa har i enlighet med generalplanen planerats som ett småhusdominerat, men urbant tätt bostadsområde med mångsidiga byggnadstyper. Det är motiverat att bygga effektivt, eftersom avståndet till Myrbacka områdescentrum och servicekoncentrationen där är bara ungefär en halv kilometer. I Hongasmossa byggs en bygård, med daghem och grundskolelokaler. Byggnaden används på kvällar och under skolloven som gemensamma lokaler för invånarna, vilket medger mångsidiga gemensamma aktiviteter i området.

Hongasmossa har en självständig identitet. Stadsbyn har tydliga gränser och ett eget bycentrum. Kvartersstrukturen omger en park i mitten. Området kantas av kopplade småhus och radhus som följer sluttningarnas kurvor och mossens kant. Hongasmossa reserveras för träbyggande. Vid huvudgatan förläggs det affärs- och arbetslokaler till bottenvåningarna i bostadshusen. Dessa lokaler medger distansarbete och bidrar till att det uppstår närservice.

I Kungstriangeln i gränszonen mellan tre kommuner byggs det under de kommande åren bostäder för ca 14 000 nya invånare. När det obebyggda området blir mindre, ökar betydelsen och nyttjandegraden för de områden som kvarstår såsom rekreationsområden. En idéplan för utveckling av grönområdena har utarbetats för Hongasmossa. Gårdsmiljön för f.d. Hongasmossa gård och ängen kring denna har upptagits som park i mitten av bostadsområdet. De fina kala bergen och det som minner om områdets lokalhistoria har i så hög grad som möjligt bevarats i grönområdena mellan kvartersområdena. Mellan den mosse som bevaras i väster och kvartersområdena planeras en mosspark.

Strax söder om det område som nu planläggs kommer det i fortsättningen att utarbetas en detaljplan för Malmgårdstoppen och den omfattande rekreationsområdeshelheten i den bergiga skogen norr om denna. Från Hongasmossa kommer det också att finnas en grönförbindelse norrut till Myrbacka idrottspark och söderut till Rutiådalen.

Dimensioner

Detaljplaneområdet omfattar 314 670 m². I det småhusdominerade området byggs det en bostadsvåningsyta på 63 428 m² och lokaler på 1 500 m² vy för offentlig närservice. Tomtexploateringstalen i bostadskvarteren är ca 0,35–0,75, det genomsnittliga exploateringstalet är 0,53.

Alla kvartersområden

Principerna för lågenergibyggande ska tillämpas i området och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybar energi. Anordningarna avsedda för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller konstruktionernas arkitektur.

Husen ska ha trästomme och trä ska också användas som fasadmaterial. Husen ska vara färggranna och grannhus får inte ha samma nyans.

Kvartersområde för bostadshus (A)

Tre- och fyravåningshus förläggs till A-kvartersområden vid Hongasmossvägen, norr om Fjärilsängen och norr om Aspfjärilsvägen. Husen bildar ett gynnsamt mikroklimat i och med att de avvärjer nordliga vindar och följer samma skala som områdena med flervåningshus i Myrbacka. Vid Fjärilsringen reserveras det en affärslokal för en butik nära busshållplatsen. I norra kanten av de centrala storkvarteren anläggs det en minst 1,5 m hög jordvall med planteringar av de jordmassor som uppstår på platsen. Strax söder om Fjärilsängen byggs det stadsvillor i två våningar i bolagsform, där bostäderna också kan vara belägna ovanpå varandra. Tomtexploateringstalet är 0,4–0,8.

Kvartersområde för småhus (AP)

Det är meningen att de kopplade småhusbostäderna ska differentieras så att bostäderna skiljer sig från varandra likt urbana småhus. Husen har samma taklutning och mörkt tak. Exploateringstalet är 0,4–0,5 och antalet våningar är två.

Kvartersområde för småhus (AP–1)

Det är meningen att de kopplade småhusbostäderna ska byggas delvis i bolagsform och delvis som urbana småhus med egen tomt. Vid byggandet i bergssluttningen mot norr ska nivåskillnaden hanteras så att husen mot gatan får tre våningar och mot gårdsplanen i söder två våningar. Bilarna parkeras i garage i bottenvåningen, 5 m från gränsen mot gatan. Vid tomtgränsen mot parken får det i ekonomibyggnaderna inrymmas bl.a. gårdsbastur utöver byggrätten. Tomtexploateringstalet är 0,5–0.6.

Kvartersområden för fristående småhus (AO)

Tomterna är placerade kring en kulle med ett kalt berg och en talldunge. Tomtexploateringstalet är 0,35–0,4. Antalet våningar är två. Husen ska byggas av massivt trä och ha en modern karaktär. Det får uppföras ekonomibyggnader eller garage på högst 25 m² utöver våningsytan i detaljplanen.

Kvartersområden i sambruk som betjänar boendet (AH)

Till kvartersområdena får förläggas gemensamma lokaler för de boende, såsom bastur, tvättstugor och samlingslokaler.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)

Byggnaden för ett daghem och en skola förläggs till en central plats vid huvudgatan (Fjärilsringen). Tomten gränsar dels till parken i mitten av Hongasmossa, dels till en öppen plats. Vid tomtgränserna finns det trädrader. Den offentliga byggnaden bildar tillsammans med en kiosk på den öppna platsen ett litet bycentrum vid den södra busshållplatsen i Hongasmossa. Tomten har en våningsyta på 1 500 m².

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

Täckta bilplatser och sopskjul för grannkvarteren får förläggas till kvartersområdena. Beteckningen "varaus" anger ett kvartersområde för bilplatser för hela området, som anläggs senare vid behov. Det lämnas än så länge obebyggt och området vårdas som en skog i naturtillstånd.

Parker (VP)

Det centrala parkområdet i Hongasmossa, Fjärilsängen, ligger nära den f.d. gårdsmiljön kring Hongasmossa torp. Huset stod på en kulle omgiven av en åker och äng som röjts upp mitt i skogen. På den låga bergskullen invid stod ett fårhus. Av gårdsmiljön finns det kvar syrener, ett äppelträd och andra gårdsträd. Av byggnaderna återstår bara rester av stengrunderna. Det är meningen att parken ska utvecklas utgående från den befintliga kulturmiljön. I åkerområdet reserveras odlingslotter avsedda för invånarnas bruk och i den del som förblir öppen äng är det meningen att ängsväxtlighet som speciellt är lämplig som fjärilsföda ska gynnas. Nära daghemmet och skolan anläggs det en liten spelplan speciellt för områdets barn och ungdomar.

Kvartersparken i östra Hongasmossa, Aspfjärilsparken, ska enligt planerna bevaras i tämligen naturligt skick. Den består av en fin bergsklack med ett talldominerat trädbestånd omkring.

Den planerade parken på mossen i västra delen, Hongasmossparken, kan som en unik park med säregen växtlighet bli en parktyp som väcker större intresse. Getpors, alprosor, ängsull och andra växter som är sällsynta på övriga håll trivs av sig själv på mossar. Spänger och mystiska våtmarker med mörkt vatten stärker platsens anda.

Kådparken förstorar det tidigare planlagda barrträdsdominerade parkområdet. Där anläggs fuktiga sänkor som fördröjer avrinningen av dagvatten, liksom också i Gräsfjärilsparken. Det är meningen att Naboängsparken ska användas för småskalig stadsodling av dem som

bor på tomterna invid. Det frekventerade stråket mellan Malmgård och Myrbacka fortsätter genom denna park till Lägerparken och Gräsfjärilsparken.

Område för närrekreation (VL)

Vid planläggningen av Hongasmossa har det setts till att både de regionala och de lokala stråken fortsätter, liksom också grönförbindelserna i det västra grönfingret. Varierande moss-, skogs- och bergsterräng kring bostadsområdet i Hongasmossa har upptagits som område för närrekreation.

Trafik

Hongasmossa ansluts till nätet av huvudgator med de lokala matargatorna Hongasmossvägen och Fjärilsringen, som dras genom området. De leder i söder till Naboängsvägen och i norr till Råtorpsvägen på Vandasidan. Gatulinjen dras så att den lockar så lite genomfartstrafik som möjligt. Bostadsområdena ansluts till matargatan med tomtgator, som i huvudsak bli gårdsgator. Trafikvolymen på den centrala matargatan har beräknats till ca 1 000 fordon om dygnet.

Matargatan och tomtgatorna har gångbanor. Cyklister hänvisas till körbanan. Dessutom finns det ett flertal gång- och cykelstråk och parkgångar i området. Dessa leder också till rekreationsområdena och stråken i omgivningen. I detaljplanen reserveras plats för en gång- och cykeltunnel mot norr under Råtorpsvägen.

Bilplatserna för bostäderna förläggs i huvudsak till tomterna. Kantstensplatserna i området tjänar besöks- och angöringstrafiken. För parkering av lastbilar har det reserverats plats vid Naboängsvägens västra kant.

Från gränsen till byggområdet i Hongasmossa är avståndet ca 600 m till Myrbacka järnvägsstation och 900 m till Malmgårds järnvägsstation. Avståndet till ändhållplatsen under första etappen för linjen Jokern 2 är 60 m och när linjen förlängs blir avståndet till hållplatsen ca 150 m. Dessutom har ett flertal busslinjer sin rutt i Hongasmossa eller nära området. Busshållplatser för linje 45 placeras vid daghemmet på Fjärilsringen och i östra ändan av Hongasmossvägen.

Det bör finnas plats att anlägga åtminstone så många bilplatser för personbilar som beräkningsanvisningarna för ytterstadsområdena anger. När stadsplaneringsnämnden godkände beräkningsanvisningarna uppmanade nämnden stadsplaneringskontoret att om möjligt planlägga en del av bilplatserna så att antalet smidigt kan ökas i enlighet med efterfrågan. Nämnden krävde också att det ska utredas hur flexibiliteten i olika områden kan

ökas i anvisningarna för beräkning av antalet bilplatser. En viss flexibilitet nås i Hongasmossa genom att 90 % av bilplatserna enligt beräkningsanvisningarna i mellersta och västra delen förläggs till tomterna och till kvartersbestämda LPA-kvartersområden och återstående 10 % till ett kvartersområde för bilplatser i kvarteret 33371 som betjänar hela området och som anläggs senare.

I enlighet med landskapsplanen bör det i Hongasmossa beaktas att motorleden Ring II eventuellt ska byggas. Det är ännu osäkert om och när projektet blir genomfört. Vägförvaltningen har utarbetat en översiktsplan, enligt vilken leden ska gå i en djup bergtunnel vid Hongasmossa utan förbindelser till markytan inom detaljplaneområdet. Att det byggs småhus på marken äventyrar inte bevarandet av bergresursen. För att detta ska säkerställas har det i detaljplanen upptagits en linje vid den nordligaste gränsen för motorleden och skyddsområdet för denna i enlighet med översiktsplanen för Ring II. Söder om linjen är det förbjudet att bygga källare som sträcker sig lägre än gatunivån.

Service

Från Hongasmossa leds det ett flertal smidiga gång- och cykelvägar till Myrbacka områdescentrum och idrottspark, till Pihkapuiston koulu och till Malmgårds centrum. Serviceställena är lätta att nå också med bil.

I Hongasmossa byggs ett barndaghem, som också kan tjäna barnfamiljer i Vanda. Det är meningen att skolklasser för de lägsta årskurserna ska förläggas i anslutning till daghemmet. Huset kan på kvällar och under skolloven användas som gemensam lokal för invånarna.

Ekologisk hållbarhet och klimateffekter

Av helsingforsarnas växthusgasutsläpp kommer 44 % från uppvärmning av byggnader, 30 % från elproduktion och 20 % från trafiken. Lösningarna vid planeringen av markanvändningen påverkar väsentligt de största utsläppskällorna. Tätt byggande med goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar sänker trafikutsläppen betydligt jämfört med en glesare samhällsstruktur. Utbyggnaden av Hongasmossa är ett bra exempel på hur markanvändningen i en regionalt central zon kan effektiviseras. Kollektivtrafikförbindelserna i området är redan nu goda och områdets nya invånare kommer ytterligare att förbättra verksamhetsbetingelserna för dessa. Under arbetet på detaljplanen har det på olika sätt utretts vilka koldioxidutsläpp som uppstår i området och hur dessa kan minskas.

Målet är att de lokala klimateffekterna i Hongasmossa ska förbli små. Detaljplaneförslaget har en bestämmelse om att principerna för lågenergibyggande ska tillämpas i området och att det ska finnas beredskap att utnyttja förnybar energi. När behovet av uppvärmningseffekt för byggnaderna är litet, innebär lösningarna med förnybar energiproduktion att området kommer närmare målbilden, en nollenerginivå, där den energimängd som produceras i området är lika stor som förbrukningen där. Tänkbara sätt att producera förnybar energi i Hongasmossa är bl.a. solcellspaneler, luft- och markvärmepumpar och små vindkraftverk.

Byggandet ger i sig upphov till betydliga växthusgasutsläpp. Mängden utsläpp under byggtiden beror i hög grad på vilka material som används i byggnaden. Trä är det bästa byggmaterialet för förebyggande av klimatuppvärmning. Exempelvis tillverkning av betongelement belastar klimatet mångfaldigt jämfört med byggande i trä. När det byggs i trä hindras det kol som träet innehåller från att frigöras i atmosfären under byggnadens hela livscykel. Detaljplanen har en bestämmelse om att byggnaderna i alla kvartersområden ska ha trästomme och att trä också ska användas som fasadmaterial. Enligt en tilläggsbestämmelse ska en del av byggnaderna tillverkas av massivt timmer.

Dagvattnet från Hongasmossa avleds på ett ekologiskt hållbart sätt till vattendrag via våtmarker där det fördröjs och infiltreras. I området eftersträvas en lokal massabalans. Sprängsten och jordmassor från nybörjarkvarteren används som fyllning i de kvarter som bebyggs senare. Den torv som avlägsnas i kvarteren närmast mossen används för utformning av mossparken.

De arbets- eller affärslokaler som byggs i anslutning till bostäderna medger distansarbete och bidrar till att det uppstår närservice. Användningen av daghemmet och skolan som invånarlokaler på kvällen stöder uppkomsten av social samhörighet, en vi-anda. De gemensamma lokalerna gör det möjligt med en matcirkel för närproducerat, utlåning av föremål, återvinning eller andra arrangemang som krävs för en livsstil enligt hållbar utveckling. För att cykelåkningen ska främjas ska det för varje bostad reserveras tre cykelplatser.

Det ansågs inte vara möjligt att planera trafiken så att bostadsområdet i Hongasmossa får få bilar genom att begränsa antalet parkeringsplatser eller genom att sänka minimantalet bilplatser som ska anläggas per tomt jämfört med ett vanligt ytterstadsområde. Det har dock föreslagits flexibilitet på det sättet att det till en början räcker med en bilplats per bostad för småhusen och att resten ska anläggas när behov föreligger.

Naturmiljö

I området finns olika säregna naturtyper från mosse till berg och från äng till mångformig skog. Planeringen av parkerna utgår från naturens särdrag i varje område för sig. I Hongasmossa anläggs en mosspark, en fjärilsäng och en bergspark. De ekologiska korridorernas och regionala grönområdenas kontinuitet har beaktats.

Samhällsteknisk försörjning

Ett nytt nät för teknisk försörjning anläggs i området. Arrangemangen för den tekniska försörjningen kräver samarbete med Vanda stad. Vatten- och avloppsledningarna ansluts i söder till Helsingfors stads nät och i norr till Vanda stads nät.

För närvarande leds största delen av ytvattnet till Vanda stads dagvattenavlopp. Utbyggnaden av området leder dock till en ökad mängd dagvatten, och Vandas avloppsnät för dagvatten kan inte ta emot mer vatten. Målet är att den maximala avrinning som leds till Vanda inte ska öka från det nuvarande. I detaljplaneförslaget ingår därför ett område vid Hongasmossvägen reserverat för fördröjningskonstruktioner som utjämnar avrinningen. Största delen av dagvattnet ska enligt planerna ledas mot nordost via ett nytt avloppsrör till Rutiån. Avrinningen görs långsammare och fördröjs också i denna riktning.

Elmatningen sker från Naboängsvägens håll och fjärrvärmenätet ansluts till den befintliga ledningen i området.

Markens byggbarhet och renhet

I ler- och torvområdena grundläggs byggnaderna på stödpålar ned till fast botten. Pålarna blir 5–10 m långa. I områdena med berg och friktionsjord grundläggs byggnaderna på plattor. Anläggningen av gårdsplaner, gator och ledningar i ler- och torvområdena kräver grundberedning. De grundberedningsåtgärder som kommer i fråga är tryckbankar och djupstabilisering. Det är förnuftigast att genomföra grundförstärkningen som centraliserad grundberedning. Med detta nås en tillräckligt hög kvalitetsnivå med tanke på jämna ytor, dräneringen, estetiska synpunkter, fungerande tekniska system och helhetskostnaderna.

Det finns inte vetskap om föroreningar i marken.

Miljöstörningar

Den interna trafiken i detaljplaneområdet beräknas inte medföra särskilt mycket buller. På gårdsplanerna och i områdena för utevistelse beräknas riktvärdet för buller utomhus bli underskridet. I parkområdet

invid Råtorpsvägen överskrids ställvis riktvärdet 55 dB. Riktvärdet för buller inomhus kan troligen nås med sedvanliga konstruktioner.

Olägenheterna med funktionerna i Kånala industriområde och möjligheterna att minska dessa har diskuterats med aktörerna i fråga om med miljömyndigheten. Enligt förhandlingarna beräknas industriområdet som helhet inte ha sådana miljökonsekvenser för planeringsområdet som bör beaktas i det område som nu planläggs.

Planeringen av Ring II har utgått från planeringsmålen för Ring II och planeringsprinciperna för Hongasmossa, enligt vilka möjligheterna att bebygga bostadsområdet i Hongasmossa bör säkerställas och tunneln för Ring II byggas så att buller och utsläpp inte sprider sig till bostadsområdet.

Namnskick

Tema för namnskicket i området är dagfjärilar. Det är meningen att ängsparken i Hongasmossa ska utvecklas som ett attraktivt habitat för fjärilar genom att växtlighet lämplig som fjärilsföda ska bevaras och planteras. Namnen följer namnkommitténs förslag 17.10.2007, 15.10.2008 och 1.2.2012.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Att detaljplanen för Hongasmossa genomförs innebär att bostadssituationen i Helsingfors förbättras, att stadsstrukturen i huvudstadsregionen förtätas enligt principerna för hållbar utveckling, att Myrbacka områdescentrum stärks och att bevarandet av service i Malmgård främjas. Hongasmossa leder till mångsidigare boendeformer och erbjuder trivsamt jordnära boende med urban effektivitet, vilket i sin tur bidrar till att en socialt aktiv boendegemenskap uppstår. Trafikvolymen ökar på gatorna i närheten. Byggandet leder till att arealen för skogs- och mossområden i naturligt skick minskar. Nätet av gång- och cykelstråk förbättras. Den tekniska försörjningen kräver samarbete med Vanda stad.

Byggandet och boendet påverkar koldioxidutsläppen och därmed klimatuppvärmningen. Det vidtas många olika åtgärder för att de negativa effekterna, det ekologiska fotavtrycket, ska minska i Hongasmossa.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Att detaljplanen genomförs innebär för staden kostnader på ca 15,2 mn euro (exkl. moms), vilka fördelas på följande sätt: grundberedning 4,3 mn euro, offentliga byggnader 2,5 mn euro, gator 3,2 mn euro, parker

0,8 mn euro, vattentjänster 2,7 mn euro, elektricitet 0,7 mn euro och fjärrvärme 1,1 mn euro.

Grundberedningskostnaderna baserar sig på att hela området med mjuk mark ska djupstabiliseras.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplan väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Intressenterna underrättades om att frågan om detaljplaner för Hongasmossa, Malmgårdstoppen och deras närmaste omgivning blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 24.10.2005). Programmet, liksom också utgångspunkterna och målen för detaljplanen, presenterades vid ett möte för allmänheten 17.11.2005.

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.2.2006 principer för planering av markanvändningen i området som underlag för den fortsatta planeringen.

Att frågan om en detaljplan blivit väckt meddelades också i 2005 års planläggningsöversikt.

Ett preciserat program för deltagande och bedömning, vilket gällde bostadsområdet i Hongasmossa, skickades 18.9.2008 till intressenterna.

Detaljplaneutkastet och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 29.9–17.10.2008. Ett möte för allmänheten om utkastet hölls 30.9.2008.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete har under beredningen av detaljplanen utförts med fastighetskontoret, byggnadskontoret, byggnadstillsynsverket, ekonomi- och planeringscentralen, idrottsverket, socialverket, Helsingfors Energi, Helsingfors Vatten, miljöcentralen och HST. Samarbete har dessutom utförts med Nylands miljöcentral (nuvarande närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland), Nylands vägdistrikt (jfr preciseringen ovan), Huvudstadsregionens samarbetsdelegation (nuvarande samkommunerna Helsingforsregionens trafik och Helsingforsregionens miljötjänster), stadsplaneringen och socialverket i Vanda och Esbo stadsplaneringscentral.

Åsikter

I anslutning till beredningen av detaljplanen kom det in sju skrivelser med åsikter och ställningstaganden till stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon. Ingen motsatte sig en utbyggnad av området.

Åsikterna gällde socialverkets lokalbehov, trafikfrågor, ordnandet av kollektivtrafiken, gång- och cykelförbindelserna, avgränsningen av det bebyggda området, detaljplaneläggningen av trafikleden Ring II och hanteringen av dagvatten.

Åsikterna har beaktats vid planläggningen så att gång- och cykelförbindelserna har förbättrats på önskat sätt, dimensioneringen av gatorna har justerats så att den passar för boggibussar, reserveringar för de våtmarker som dagvattensystemet kräver har lagts till i detaljplanen och begränsningen för sprängning i bergresursen har preciserats i det område som i översiktsplanen för Ring II har reserverats för leden.

Myndighetssamarbetet, åsikterna och bemötandena med anledning av dessa relateras mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 6.2–9.3.2009. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Miljönämnden, Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, hälsovårdscentralen, socialverket, utbildningsverket, fastighetsnämnden, bostadsproduktionskommittén, Helsingfors Vatten, Vanda stad och Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt gav utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Räddningsnämnden och hälsovårdscentralen har ingenting att påpeka.

Miljönämnden anser att planeringen på ett utmärkt sätt har beaktat såväl särdragen i områdets natur som bekämpningen av klimatförändringen och hanteringen av dess effekter, bl.a. genom bestämmelser som gäller lågenergibyggande och hanteringen av dagvatten. Kollektivtrafiken och servicen i detaljplaneområdet är bra och gång- och cykeltrafiken främjas av fungerande leder. Möjligheterna att minska olägenheterna från Kånala industriområde bör diskuteras med verksamhetsidkarna och tillståndsmyndigheterna.

Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab konstaterar att det i detaljplaneförslaget för Hongasmossa och i detaljplanebeskrivningen ägnas exceptionellt mycket uppmärksamhet åt att byggandet ska vara energieffektivt och att området ska vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Detaljplanebestämmelsen om lågenergibyggande minskar förbrukningen av värmeenergi i området. Att behovet av uppvärmningsenergi minskar gör det möjligt att göra fjärrvärmesystemet lättare med en lägre temperatur- och trycknivå. I detta avseende kommer Hongasmossa att vara ett försöksbyggområde. En byggnadsyta för en lokal för elanläggningar bör läggas till i detaljplanen.

Socialverket föreslår att det i Hongasmossa ska reserveras plats för ett gruppboende för utvecklingsstörda.

Utbildningsverket anser att våningsytan för YL-tomten bör justeras så att det i anslutning till daghemmet ryms en skolenhet för två undervisningsgrupper.

Helsingfors Vatten (nuvarande samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM) föreslår att ett område ska reserveras för en pumpstation för avloppsvatten och att bestämmelser om ledningsgränder ska läggas till i detaljplanen.

Nämnden för allmänna arbeten anser att service-, brand- och räddningsvägarna i de centrala kvarteren bör undersökas, det är skäl att pröva vissa av vägarnas behövlighet, läge eller bredd, och parkerna och stigarna bör i större utsträckning få namn. Vid parkgränserna bör byggnadsytorna bestämmas så att konstruktionerna och servicen ryms på tomten.

Fastighetsnämnden anser att förslaget innehåller för noggranna och detaljerade bestämmelser, som det inte är motiverat att ta med i detaljplanen. Det finns bestämmelser exempelvis om materialen i byggnadernas stommar och mellanbjälklag. Eftersom hela området är i stadens ägo, kan planeringen och byggandet vid behov styras på andra sätt. Nämnden ägnar dessutom uppmärksamhet åt merkostnaderna för den svaga grunden och de höga bygg- och boendekostnaderna i förslaget, vilka delvis kan hindra utbyggnaden av området. Enligt fastighetsnämndens uppfattning är det inte skäl att tillstyrka detaljplaneförslaget i denna form, utan det krävs väsentliga ändringar för att genomförbarheten ska förbättras.

Bostadsproduktionskommittén anser att området bör bebyggas effektivare och att det bör göras utredningar tomtvis om grundläggningskostnaderna. Det bör inte föreslås vara obligatoriskt att bygga affärs- och arbetslokaler. Parkeringen bör förläggas till tomterna och inte till LPA-områden. Detaljplanen bör inte leda till att det byggs

takterrasser. Man har inte erfarenheter av byggande av passivenergihus i Finland, riskerna kommer att öka. Bestämmelserna om att husen ska ha träkonstruktion eller vara byggda av massivt timmer bör slopas. Detaljplaneförslaget har detaljerade bestämmelser och byggnadsytorna är för knappt tilltagna. Den oförmånliga grunden i förhållande till hustypen, de dyra grundläggningskostnaderna, parkeringslösningarna och målen för energieffektiviteten är faktorer som enligt bostadsproduktionskommitténs beräkningar höjer prisnivån för bostäderna över den normala prisnivån i området. Innehållet i detaljplaneförslaget bör omvärderas för att en lägre kostnadsnivå ska nås.

Vanda stad anser att Ring II bör upptas i detaljplanen.

Kommungränsen bör inte hindra samanvändning av service. Vandas ställningstaganden i fråga om områdesreserveringen för Metropolia, gatuarrangemangen, gång- och cykeltrafiken, dagvattnet och de andra omständigheter som togs upp i ett tidigare utlåtande har beaktats i tillräcklig grad.

Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt konstaterar att det i detaljplanen inte har anvisats något underjordiskt trafikområde för Ring II. En preliminär gatulinje finns dock i detaljplanen, likaså en text som förbjuder källarkonstruktioner under gatunivån. Eftersom detaljplanebestämmelserna kräver lågenergibyggande och användning av förnybar energi, bör det i detaljplanerna vid tunneln för Ring II och i dess omedelbara närhet läggas till en bestämmelse som utom källarvåningar också förbjuder borrade brunnar/markvärmebrunnar.

Utlåtandena har beaktats i detaljplaneförslaget på så sätt att de småhuskvarter och gatuområden på den mjuka marken i västra delen av detaljplaneområdet där grundläggningskostnaderna enligt en utredning blir dyrast har strukits och den planerade stadsstrukturen har förtätats på den bättre marken i områdets nordvästra del. Bostadsvåningsytan i detaljplaneområdet har ökat från 61 473 m² till 63 428 m².

Dessutom har det i detaljplanen lagts till områdesreserveringar för samhällsteknisk försörjning och en våningsyta för en YL-tomt. Vägar har flyttats, och parker och stigar har fått namn. Byggnadsytorna, tomtindelningen och parkeringslösningarna har justerats. Detaljplanebestämmelsen om bevarande av bergresursen har preciserats genom att byggandet av källare och borrade brunnar har begränsats i den zon där en underjordiskt trafiktunnel senare ska planläggas.

Rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av utlåtandena och genmälena till dessa i större utsträckning.

Övriga ändringar

Detaljplanen har i samarbete med dem som vann tomtreserveringstävlingen för en ekoeffektiv stadsby i Hongasmossa justerats så att den motsvarar de planer som valdes ut som resultat av tävlingen. Sedan detaljplaneförslaget utarbetades har förutsättningarna för träbyggande förbättrats och staden har förbundit sig att för sitt vidkommande främja utvecklingen av byggande i trä. Bestämmelsen om träbyggande i detaljplanen har utsträckts att gälla hela byggområdet i Hongasmossa.

Ändringar i detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget har ändrats på följande sätt:

Ändringar med anledning av utlåtandena

- Kvartersstrukturen har ändrats väster om Fjärilsringen mellan Hongasmossvägen och Höfjärilsstigen. På det ställe där grundläggningsförhållandena är svårast norr om Höfjärilsstigen har en gata och två småhuskvarter strukits, och i stället har det upptagits ett område för närrekreation, en park (Hongasmossparken) och en reservering för ett kvartersområde för bilplatser. Vid Hongasmossvägen har byggexploateringstalet höjts genom att kvartersområden för fristående småhus har ersatts med tomter för låg- och radhus (kvarteren 33374 och 33375). En tvärgata till Hongasmossvägen har strukits i detaljplanen. Rekreationsområdet har blivit något större i planeringsområdet, och den sammanlagda arealen för gatu- och kvartersområden har i motsvarande grad minskat.

- Det genomsnittliga tomtexploateringstalet i bostadskvarteren har höjts från 0,49 till 0,52. Ändringen beror främst på att fristående småhus har ersatts med radhus och flervåningshus i västra delen av området. Bostadsvåningsytan i detaljplaneområdet har ökat från 61 473 m² till 63 428 m², vilket innebär ungefär 50 invånare till. Antalet invånare blir då närmare 1 600.

- Kvartersnumreringen har ändrats i områdets västra del, eftersom det finns färre kvartersområden än i det tidigare detaljplaneförslaget.

- Byggnadsytorna har förstorats i flera av kvarteren.

- Byggnadsytan och tomten i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice har förstorats. Byggrätten har höjts från 1 200 m² vy till 1 500 m² vy. Utom ett daghem är det meningen att

klasser för de lägsta årskurserna i grundskolan ska förläggas till tomten. Den separata byggrätten för invånarlokaler (100 m² vy) har hänförts till byggrätten enligt byggnadens huvudsakliga disposition, eftersom skollokalerna också kan tjäna som invånarlokaler.

- Bilplatserna för kvarteren 33366 och 33367 har förlagts till öppna eller täckta garage. Parkeringsvåningen i nivå med husets bottenvåning har strukits. Gränserna och byggnadsytorna i kvartersområdena har ändrats.

- Bestämmelsen om terrasser på garagens eller ekonomibyggnadernas tak har strukits.

- Bestämmelserna om noggranna färgnyanser på husen har strukits. Husen ska i alla kvartersområden vara färggranna, och grannhus får inte ha samma nyans.

- Namnen Gräsfjärilsparken, Lägerparken, Naboängsparken, Kådparken, Fjärilsflykten och Naboängsstigen har lagts till i detaljplaneförslaget.

- Bestämmelserna och arbets- och affärslokaler har ändrats. I kvarteren 33360 och 33375 har det upptagits affärs- och arbetslokaler som får förenas med bostaden ovanför, och i kvarteret 33367 har det upptagits en byggnadsyta för en butik.

- Beteckningen som begränsar byggandet av källare under gatunivån har ändrats och kompletterats så att den fått följande lydelse: "Linje på vars södra sida bergsresursen ska bevaras för en trafiktunnel, vilken eventuellt senare planläggs genom en underjordisk detaljplan, och källare som sträcker sig under gatans nivå eller borrbrunnar inte får byggas."

- I parkområdena i detaljplanen har det reserverats två områdesdelar för samhällsteknisk försörjning, den ena för en underjordisk fjärrvärmeanläggning och den andra för en pumpstation.

- Ett stråk från Aspfjärilsvägen till Vanda har ändrats från grönområde till gatuområde, där tomtinfart är tillåten för parkering på tomten 33352/1.

- Grönstråket mellan Fjärilsringen och Påfågelögavägen har flyttats västerut.

Andra ändringar

- Bestämmelsen om byggande i trä har utvidgats att gälla hela byggområdet.

- Byggnadsytorna och tomtindelningen i detaljplaneförslaget har ändrats. Östra delen av detaljplaneområdet har ändrats så att den motsvarar de planer som vann tomtreserveringstävlingen om en ekoeffektiv stadsby.

- AO-1-kvartersområdena har ändrats till AO-kvartersområden och A-1-kvartersområdena till A-kvartersområden. Siffrorna blev onödiga till följd av de ändringar i detaljplaneförslaget som gäller parkering och byggande i trä.

- Byggrätten har angetts i kvadratmeter våningsyta i stället för med tomtexploateringstal.

- Namnet Höfjärilsvägen har ändrats till Höfjärilsbågen.

- Sänkan för dagvatten har flyttats från Hongasmossvägen till norra delen av Fjärilsringen.

- Återvinningsstället i området har flyttats så att det inte finns vid daghemmet utan i anslutning till kvarteret 33367.

- En bestämmelse om tegelmurar har strukits.

- I kvarteren 33365 och 33368 har det avskilts AH-tomter för byggande av gemensamma lokaler och LPA-tomter för parkeringsarrangemang.

- Minimiantalet bilplatser har ändrats så att det följer beräkningsanvisningarna för ytterstadsområdena. Anläggningen av bilplatser i två etapper har ändrats så att 90 % av bilplatserna förläggs till tomten eller till ett LPA-kvartersområde för kvarteret och återstående 10 % till ett kvartersområde för bilplatser i kvarteret 33371 som betjänar hela området och som vid behov anläggs senare.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
3 Havainnekuva 15.5.2012
4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Bilagematerial

1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext
Helen Sähköverkko Oy	
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Terveyskeskus
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 801

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 178

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Ksv 0584_1, karttaruutu F7/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleita 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11870 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita

pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on jäänyt pois. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut, katualueen sekä korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta e = 0,49 arvoon e = 0,52. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 k-m2:stä 63 428 k-m2:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.

- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.

- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.

- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusalaa ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m2:sta 1 500 k-m2:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m2) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.

- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.

- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.

- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto - Gräsfjärilsparken, Leiripuisto - Lägerparken, Naapuripellonpuisto - Naboängsparken, Pihkapuisto - Kådparken, Perhosenlento - Fjärilsflykten ja Naapuripellonpolku - Naboängsstigen.

- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa

liittää yläkerran asuntoon ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linja, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoa varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueeksi ja A-1-korttelialueet on muutettu A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.

- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli **********

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaavamääräykseen:
Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.
Lisätään sanojen "autopaikkojen määrää" jälkeen sanat " niiden osalta"

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi
Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi

§ 241
Detaljplaneändring för tomten 37026/3 i Bocksbacka (nr 11977)

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 37026 i 37 stadsdelen (Bocksbacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11977, daterad 17.6.2010.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
3	Havainnekuva 17.6.2010
4	Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5	Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 37026 i 37 stadsdelen (Bocksbacka) enligt

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11977, daterad 17.6.2010.

Sammandrag

Tomten är belägen vid Eskosvägen 4.

Detaljplaneändringen möjliggör nybyggande på tomten för flervåningshus 37026/3. Byggrätten omfattar 7 700 m² vy, varav 3 480 m² vy utgör ett tillskott. Det har planerats att fyra flervåningshus ska uppföras vid Eskosvägen. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är mindre än de andra och där planeras terrassbostäder. Infarten sker från Eskosvägen, i södra delen av tomten.

Föredraganden

Frågan om en detaljplanerändring väckt

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Utgångspunkter

Allmän områdesbeskrivning

Tomten är belägen vid Eskosvägen, som är huvudgata i Bocksbacka. Ett bostadshus för äldre revs där våren 2009. Huset var från 1960-talet. Det finns inga andra byggnader på tomten. Eskosvägen kantas av en livskraftig trädrad, och i sydvästra delen av tomten finns en sluttning med träd som också är livskraftiga.

Tomten gränsar i väster till en daghemstomt (37026/6). Där finns en daghemsbyggnad från början av 1900-talet som har skyddsbeteckningen sr-1 i detaljplanen. Servicehuset Matilda på tomten 37057/10 (Madetojagränden 3) byggdes till och renoverades år 2005. Den kommersiella servicen i Bocksbacka finns huvudsakligen i ett nytt bostads- och köpcentrum söder om planeringsområdet. Första våningen i husen på östra sidan Eskosvägen inrymmer också affärslokaler. Hälsovårdstjänsterna är förlagda till Malm.

Området är i stadens ägo.

Miljöstörningar

Området är utsatt för buller främst från trafiken på Eskosvägen. Trafikvolymen är på Eskosvägen för närvarande ca 10 500 fordon per dygn. Enligt en bullerutredning från år 2007 hörs trafikbullret på Ring I och stambanan, vilka löper längre bort, inte nämnvärt i området.

Samhällsteknisk försörjning

Tomten 37026/3 är ansluten till nätet av ledningar för den samhällstekniska försörjningen. Norra delen av tomten är belägen vid fjärrvärmetunneln Nordsjö–Böle inne i berget.

Grund

Tomten är huvudsakligen leområde med ett lerskikt som är över 3 m tjockt. Lerskiktet är tjockast i södra delen av tomten, upp till ca 10 m. Vid västra och norra tomtgränsen finns platser med sanddominerade grova mineraljordarter. Berget är där nära markytan.

Grundvattennivån är som högst ca +10,3 på det ställe på tomten där det finns ett observationsrör. Den naturliga grundvattennivån bibehålls genom att det läckvatten som rinner in i fjärrvärmetunneln återinfiltreras i markskikten via en infiltrationsbrunn i norra delen av tomten. Det har planerats att infiltrationsbrunnen ska få ett bräddavlopp på den ungefärliga nivån +12,5. Denna nivå förmodas motsvara nivån i brunnens närmaste omgivning.

Generalplan och detaljplan

Området är upptaget som område dominerat av flervåningshus (bostäder, verksamhetslokaler) i Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trätt i kraft 23.12.2004 i området).

I den gällande detaljplanen (fastställd 7.11.1986) är tomten 37026/3 kvartersområde för flervåningshus (AK). Exploateringstalet är 0,50 och motsvarar 4 220 m² vy. Husen får ha högst tre våningar.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Byggrätten omfattar 7 700 m² vy (ett tillskott på 3 480 m² vy). Det maximala antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är en takvåning som är mindre än de andra.

Målet är ett nytt urbant och fräscht bostadskvarter med punkthus som kompletterar det lamellhusdominerade området med flervåningshus vid Bocksbacka station. Planeringen utgår från att Bocksbacka centrum ska lyftas fram i stadsstrukturen och att stadsmiljön ska förbättras och områdesidentiteten stärkas där.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Detaljplanen baserar sig på fyra tärningsliknande husmassor vid Eskosvägen. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är en takvåning som är mindre än de andra. Det blir ytparkering, och antalet bilplatser ska vara 1 bp/140 m² vy.

Husen är tydligt svängda i förhållande till Eskosvägens sträckning. Orsakerna är både funktionella och stadsbildsmässiga. Tack vare att husen är riktade mer söderut vetter bostäderna mot bättre väderstreck. Den kompakta husfronten blir samtidigt luftig, och de boende i bostäderna på andra sidan gatan får inte sitt privatliv kränkt. Ingångarna till trapphusen kan vetta mot de öppna platser som på ett naturligt sätt bildas på norra sidan. Att det blir husknutar och öppna platser växelvis gör att den traditionella stadsstrukturen med sina lamellhus i Bocksbacka får ett nytt inslag. Samtidigt får stadsbilden vid Eskosvägen en intressant rytm. Gårdsplanen nås via mellanrummen mellan husen. Kullen och den skyddade byggnaden väster om tomten kommer att synas från Eskosvägen också i framtiden. Ljus färgad puts, färgad betong eller motsvarande ska användas som fasadmaterial. Det ska mellan de tärningsliknande husmassorna finnas låga murar som skyddar gårdsplanen för trafikbullret på Eskosvägen. Områden för utevistelse och lek som ligger på en högre nivå än gårdsplanen i övrigt gör att tomten får en trädgårdsliknande backig gårdsplan. Denna är avskild från parkeringsplatsen med en låg mur och genom nivåskillnad.

Trafik

Infarten till tomten sker från Eskosvägen. De nya bostadshusen orsakar en ökning med ca 300 fordon per dygn i det omgivande trafiknätet. De närmaste busshållplatserna finns vid Eskosvägen, och Bocksbacka station ligger ca 150 m söder om planeringsområdet.

Service

Det finns serviceställen i Bocksbacka centrum.

Samhällsteknisk försörjning

Tomten kan anslutas till det befintliga nätet av ledningar för den samhällstekniska försörjningen.

Mark; byggbarhet och renhet

Husen grundläggs i lerområdet med pålar ned till fast botten. Det är viktigt att grundvattenförhållandena i området inte försämras under byggtiden eller permanent. Underjordiska konstruktioner och schakt ska planeras och arbetet på dem utföras på ett sådant sätt på tomten att vattenförhållandena förblir oförändrade. Det finns därför en detaljplanebestämmelse enligt vilken en plan för grundvattenhantering ska godkännas före byggandet. Röret för grundvattenobservation i östra kanten av tomten ska lämnas kvar eller vid behov ersättas med ett nytt. Brunnen för grundvatteninfiltration i norra delen av tomten och de skvallerrör som hör till brunnen är angivna på detaljplanekartan.

Bergtunneln i norra delen av tomten ska också beaktas vid byggandet.

Området har aldrig använts på ett sådant sätt att marken kan antas vara förorenad.

Miljöstörningar

Trafiken på Eskosvägen väntas inte öka särskilt mycket, vilket betyder att tomten inte blir utsatt för mer trafikbuller än hittills. Beräknat enligt den nuvarande trafikvolymen kommer bullernivån på dagen att vara maximalt ca 65–66 dB vid fasaderna på gavlarna mot gatan i de nya bostadshusen. På basis av bullermodellen understiger trafikbullret från Eskosvägen på platserna för utevistelse och lek väster om husen 55 dB på dagen och 50 dB på natten.

Tack vare att det i detaljplaneförslaget ingår ett krav på ljudisolering i fasaderna mot Eskosvägen underskrids riktvärdena också inomhus. Syftet med en bestämmelse om inglasning är att balkongerna ska bli trivsammare och mer användbara.

Verkningar av detaljplaneändringen

Bostadsutbudet i området blir mångsidigare och de som flyttar in får chansen till god service i närheten och till goda trafikförbindelser då detaljplanen genomförs. De nya bostadshusen skapar variation i stadsbilden med dess långa mörka lamellhus vid Eskosvägen. De nya husen är högre än det rivna bostadshuset för äldre och skuggar därför grannhusen något mer. Vyerna mot grannhusen och i stadsbilden förändras också.

Det blir inga kostnader för staden då detaljplanen genomförs.

Planeringsfaser och växelverkan

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 22.2.2010).

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Bocksbacka bibliotek 22.2–5.3.2010. De var också utlagda på stadsplaneringskontorets internetsidor. Tretton skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring lämnades in.

Samarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med miljöcentralen, fastighetskontorets tomtavdelning, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, Helsingfors Vatten och Helsingfors Energi.

Åsikterna gäller främst infarten till tomten, höjden på husen och det faktum att husen har en skuggande inverkan.

Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att infarten till tomten inte sker från Balsaminstigen utan från Eskosvägen och att antalet våningar minskades med en i fråga om det nordligaste huset och ökades med en i fråga om det sydligaste. Dessutom gjordes det en skuggstudie som visar hur de nya husen påverkar de omgivande bostadshusen och gårdsplanerna.

Åsikterna i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan bland bilagorna.

Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 13.8–13.9.2010. Två anmärkningar framställdes. Dessutom kom det en skrivelse (före den tid förslaget var framlagt).

Utlåtanden om förslaget gavs av fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsverket, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab.

Anmärkningar och skrivelse

Anmärkningarna och skrivelsen gäller exploateringstalet, en önskan att vyerna ska bevaras, antalet våningar, trafikvolymen, störande buller, infarten till tomten och byggproblem orsakade av lergrunden.

Anmärkningarna föranledde inga ändringar i detaljplaneförslaget.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden påpekar att de föreslagna terrasserna på taken till punkthusen blir dyra att bygga. Miljönämnden anser att bostäder bör vetta också mot fasaden med mindre buller. Nämnden för allmänna arbeten föreslår att parkeringen ska organiseras på ett sådant sätt att de boende får tillgång till de skyddade och soliga delarna av gårdsplanen. Räddningsverket anser att eventuella räddningsvägsarrangemang bör beaktas i detaljplanen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster påpekar att det redan finns allmänna vatten- och avloppsledningar i området och att ändringsförslaget inte kräver att dessa flyttas.

Affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Allt som tas upp i utlåtandena är redan beaktat i förslaget till detaljplaneändring.

Anmärkningarna, utlåtandena och skrivelsen i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
3	Havainnekuva 17.6.2010
4	Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
5	Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

1	Ilmakuva

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta

Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 802

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 415

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Ksv 0587_1, Eskolantie 4, karttaruutu H4/S4 ja T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.6.2010 päivätyn 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Taru Tyynilä, arkkitehti, puhelin: 310 37282
taru.tyynila(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

§ 242
Detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i Brändö och för kvarteren 43016 och 43017 m.m. i Hertonäs (område i och vid Skepparviken) (nr 12042)

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i 42 stadsdelen (Brändö) och för kvarteren nr 43016 och 43017 och gatu-, park-, småbåtshamns-, vatten- och torgområden i 43 stadsdelen (Hertonäs, Västra Hertonäs, Hertonäs strand) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12042, daterad 17.3.2011 och ändrad 12.6.2012. Nya kvarter med numren 43018–43020 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
4	Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
5	Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun	

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i 42 stadsdelen (Brändö) och för kvarteren nr 43016 och 43017 och gatu-, park-, småbåtshamns-, vatten- och torgområden i 43 stadsdelen (Hertonäs, Västra Hertonäs, Hertonäs strand) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12042, daterad 17.3.2011 och ändrad 12.6.2012. Nya kvarter med numren 43018–43020 bildas.

Sammandrag

Området är beläget vid västra utkanten av bostadsområdet Hertonäs strand, på havsstranden och söder om Österleden.

Förslaget till detaljplaneändring omfattar flytande bostäder vid ett nytt flytande kajstråk, framför stranden vid Skutskepparberget. Planeringen går ut på att det ska bildas ett småskaligt flytande bostadsområde som har havs- och hamnatmosfär och därför smälter in i miljön vid Skepparvikens småbåtshamn. Dessutom förbättras verksamhetsförutsättningarna för småbåtshamnen genom att hamnen får mera mark, bryggområdena iståndsätts och ett nytt center för båtförsäljning blir möjligt i norra delen av området. Tomten med Rautaruukki Abp:s huvudkontor utvidgas för en tillbyggnad vid Svetsargatan, i norra utkanten av Skutskepparberget.

Traditionella husbåtar kan placeras vid kajen framför Amiral Cronstedts torg. Tomten norr om Amiral Cronstedts torg, vilken nu är avsedd för affärsbyggnader och offentliga byggnader, ändras till kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Byggrätten ökas med 474 m² vy, och en ny bostads- och affärsbyggnad i två–tre våningar kan i och med detta uppföras på tomten.

Gång- och cykeltrafiken får bättre förbindelser genom ett stråk från Österleden via småbåtshamnen till Hertonäs strand. Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstensgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg.

Skepparvikens småbåtshamn har med anledning av utlåtanden ändrats på så sätt att separata tomter bildats för funktioner som betjänar flytande bostäder och för ett center för båtförsäljning. Dessutom planeras nya tomter och ett gatuavsnitt till småbåtshamnen, Skepparviksgränden, i området.

Föredraganden

Utgångspunkter

Läge i fråga om planläggningen

Huvuddelen av planeringsområdet är vattenområde i Generalplan 2002 för Helsingfors. Enligt en generalplanebestämmelse får det inom vattenområdet finnas lokaler och anläggningar för sjötrafik och rekreationsverksamhet och för broar som behövs för farlederna och trafiken. Stränderna, småbåtshamnen och Skutskepparberget är rekreationsområde i generalplanen. Rautaruukki Abp:s planerade tillbyggnad ligger i ett område för centrumfunktioner. Det för bostäder reserverade området i Hertonäs strand sträcker sig söder om Skutskepparberget ända till stranden (Amiral Cronstedts torg).

Det flytande bostadsområdet i ändringsförslaget är vattenområde i generalplanen. Det planerade bostadsområdet ligger nära strandlinjen och ansluter till bostadsområdet Hertonäs strand.

Detaljplaneändringen följer huvudprinciperna i generalplanen och är i överensstämmelse med generalplanen med tanke på att denna är översiktlig.

Småbåtshamnen och vattenområdet ingår i detaljplan nr 11181, godkänd 2004. För Amiral Cronstedts torg med omgivning gäller detaljplan nr 11050, godkänd 2002. Detaljplanen för Skutskepparberget och tomten med Rautaruukki Abp:s huvudkontor, nr 9169, är fastställd 1986. Små delar av ändringsområdet ingår i andra detaljplaner.

Ändringsområdet är huvudsakligen småbåtshamns-, vatten-, torg- och gatuområde. Det omfattar också parkområdena Skepparviksstranden och Skutskepparberget (VP) och ett skyddsgrönområde (EV) vid Österleden. Rautaruukki Abp:s tomt är kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) och har byggrätt för 7 500 m² vy. Tomten vid Saltstensgatan 5 är kvartersområde för affärsbyggnader och offentliga byggnader (KLY). Exploateringstalet är 0,5, vilket motsvarar 536 m² vy.

Småbåtshamnen har byggnadsytor för båtklubbshus på sammanlagt 600 m² vy och en båtbutik på 500 m² vy. Markområdet kan enligt detaljplanen utvidgas genom utfyllnad. Vid västra kanten av Skutskepparberget, från Svetsargatan till Amiral Cronstedts torg, löper ett stråk för gång- och cykeltrafik.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo. Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma arrenderar tomten 43017/1 och Oy Waltic Ab tomten 43016/2. Bella-Veneet Oy och Skepparvikens båtklubb arrenderar markområden i Skepparvikens småbåtshamn.

Allmän områdesbeskrivning

Skepparviksområdet ligger inne i viken mellan Hertonäs strand och östra Brändö. Området gränsar i norr till Österleden. Från småbåtshamnen ser man långt ut över havet i sydvästlig riktning. Parkområdet Skutskepparberget ansluter till havsstranden som en brant sluttning av kalt berg.

Bebyggd miljö

De fasta båtbryggorna i Skepparvikens småbåtshamn är från 1969. I hamnen finns en envåningsbyggnad med en båtbutik från 1960-talet, ett båtklubbshus från 1967, en förrådsbyggnad och en grillplats. Dessutom finns där bilplatser och inhägnade områden för båtuppläggning.

Vid Svetsargatan finns en kontorsbyggnad i fem–sex våningar som inrymmer Rautaruukki Abp:s huvudkontor, likaså en liten byggnad för vatten- och avloppssystemet. Kontorsbyggnaden är från 1990-talet.

I södra delen av planeringsområdet finns en kaj som använts av Öljynpuristamo Oy och vid Amiral Cronstedts torg en affärsbyggnad i två våningar som används av bl.a. en dykklubb. Amiral Cronstedts torg är nu vändplats och ändhållplats för bussar.

Service

Vid Svetsargatan och kring metrostationen finns mångsidig kommersiell service. Skolorna och daghemmen i Hertonäs strand ligger på gångavstånd. Buss 81 matar resenärer från närbelägna Saltstensgatan till metrostationen.

Naturmiljö

Till småbåtshamnen ansluter en liten skogsdunge som är viktig landskapsmässigt och som skyddszon. Där finns ett träd som redan är skyddat i detaljplanen. Den bergiga parken Skutskepparberget är viktig också som rekreationsområde. En brant bergssluttning går ned till stranden i parkområdet. Landskapsrummet domineras i söder av havet, av de bebyggda stränderna med sina bryggor och småbåtshamnen med omgivning i Hertonäs strand och av det frodiga strandlandskapet i Brändö villaområde. Detaljplaneområdet är på en sträcka av ca 1 km öppet för vindar och vågsvall från söder.

Värdefulla naturobjekt

Enligt stadens naturdatasystem är Skutskepparberget ett relativt värdefullt vegetationsobjekt (värdeklass III). Skutskepparberget är vad växtligheten beträffar ett mångsidigt, representabelt och

landskapsmässigt viktigt berg. Växterna är sådana som växer på ängar och i bergssprickor. Växtligheten är också påverkad av havsmiljön.

En brottlinje i berggrunden från Kronberget till Jakobacka löper genom detaljplaneområdet i sydnordlig riktning. Den är enligt stadens naturdatasystem geologiskt eller geomorfologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde).

Skyddsobjekt

Inom skyddsgrönområdet mellan Svetsargatan och Österleden finns ett gravröse från bronsåldern som är fredat med stöd av lagen om fornminnen.

På stranden av Skepparviken, inne i båtklubbens inhägnad, växer en tall som är fridlyst som naturminnesmärke med stöd av naturvårdslagen.

I detaljplaneområdet finns inga förekomstplatser som är viktiga för att djur- och växtarter som är hotade eller kräver särskilt skydd ska kunna fortleva.

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. I norra utkanten löper en 110 kV högspänningskraftledning.

Grund

Den nuvarande småbåtshamnen ligger på utfylld mark. Fyllnadsskiktet på lera är 1–3 m tjockt. Söder om Österleden finns en remsa med friktionsjord. Skutskepparberget består huvudsakligen av kalt berg.

I havsbottnen finns lera och under leran sand och morän. Havsdjupet varierar i området och är ca 2–10 m. På den plats i småbåtshamnen där utfyllnad planeras är tjockleken på de mjuka skikten i havsbottnen, dit gyttja och lera hör, ca 7–11 m.

Miljöstörningar

Trafiken på Österleden orsakar störande buller i området. Med anledning av den tidigare användningen av det område som nu är småbåtshamn undersöktes halterna av skadliga ämnen i marken och i sedimenten i havsbottnen. På två undersökningsställen kom det fram att arsenhalten i marken överskred tröskelvärdet och på ett ställe att halterna av oljekolväten gjorde det.

Då sedimenten i havsbottnen undersöktes med tanke på skadliga ämnen upptäcktes förhöjda halter av bl.a. tributyltenn (TBT), klorerade

bifenyler (PCB), oljekolväten, polyaromatiska kolväten (PAH) och metaller. En del av den massa som ska muddras duger inte att lagras i havet på grund av halterna av TBT, PCB och PAH-föreningar.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Målsättning

Ett av syftena med detaljplaneändringen är att utbudet av bostadstyper i Helsingfors ska bli mångsidigare genom att flytande bostäder och husbåtar får förläggas till Skepparvikens småbåtshamn, nära metrostationen och platser med kommersiell och offentlig service.

Andra syften är att gång- och cykeltrafiken ska få bättre förbindelser, att strandområdena och Amiral Cronstedts torg ska börja fungera bättre och att stadsbilden ska bli mer tilltalande.

Ett syfte är dessutom att verksamhetsförutsättningarna för företag i området ska främjas genom att tillbyggnad blir möjlig.

Allmän motivering, beskrivning

Flytande bostäder möjliggör ett naturnära boende vid vattnet. Att det går att ta en simtur utanför ytterdörren och stiga ned i en båt direkt från bostaden understryker det ovanliga i boendeformen. Detaljplaneändringen tillåter flytande bostäder vid ett nytt flytande stråk framför stranden vid Skutskepparberget.

Områden i Helsingfors som lämpar sig för husbåtar kartlades på stadsplaneringskontoret 2005 (utredningen ”Asuntolaiva-asuminen Helsingissä”). Skepparviken är enligt utredningen en lämplig plats för husbåtar och flytande bostäder eftersom kajområdet också annars kräver en mer representabel användning då bostadsområdet Hertonäs strand blir färdigt.

Det finns i Helsingfors i dag några båtar som omvandlats till bostäder. Husbåtarna ligger vid hamn- och strandkajer i bl.a. Sörnäs och Gräsviken. Staden har träffat kortfristiga och temporära avtal med de boende. Ett syfte med detaljplaneändingen är att traditionella husbåtar ska kunna ligga permanent vid kajen framför Amiral Cronstedts torg. Det är meningen att ägarna exempelvis i bolagsform ska iståndsätta och underhålla kajen och båtplatserna och ha dem i sin besittning.

Det har planerats att de bilplatser som krävs för de flytande bostäderna och husbåtarna ska förläggas till stranden i Skepparvikens småbåtshamn. Byggnadsytor för förråd och andra gemensamma lokaler är angivna i småbåtshamnen och i området i sambruk på stranden vid Skutskepparberget.

Rautaruukki Abp behöver mer utrymme för sitt huvudkontor. Tillbyggnad är möjlig vid Svetsargatan, inom nuvarande parkområde.

Det har inte hittats något projekt som är lämpligt på den centralt belägna KLY-tomten vid Amiral Cronstedts torg. En mer tilltalande miljö önskas nu på platsen, och tomten ändras därför till AL-tomt. Byggrätten ökas så mycket att en ny bostads- och affärsbyggnad i två–tre våningar kan uppföras på tomten.

Verksamheten i Skepparvikens småbåtshamn förbättras genom att parkerings- och bryggområdena iståndsätts och en affärstomt (K/v) bildas för ett nytt center för båtförsäljning i norra delen av området.

I den gällande detaljplanen löper ett stråk för gång- och cykeltrafik på stranden i Skutskepparberget, men stråket har inte blivit anlagt på grund av att kostnaderna skulle ha blivit höga för staden. Kajstråket mellan de flytande bostäderna ersätter strandstråket och förbättrar förbindelserna från Hertonäs strand till Brändö och Stenudden.

Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstensgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg.

Statistiska uppgifter

Ändringsområdet har en yta på 11,69 ha, varav 4,54 ha är vattenområde (W), 2,37 ha kvartersområde för flytande bostäder (W/A-1) och 0,6 ha småbåtshamn (LV). De flytande bostäderna får ha en sammanlagd bostadsvåningsyta på 2 360 m².

Kvartersområde för flytande bostäder (W/A-1)

Flytande bostäder får förläggas till ett kvartersområde med beteckningen W/A-1 inom vattenområdet. Bostäderna grupperas vid ett 5 m brett allmänt kajstråk på pontoner, antingen vinkelrätt eller snett i förhållande till kajen. De anslutningsledningar till de kommmunaltekniska anordningarna som behövs för bostäderna integreras med kajkonstruktionen. Kajen förbinds med stranden genom brokonstruktioner med leder i vardera ändan av kajen. Brokonstruktionerna medger variationer i vattenståndet. Allmän gång- och cykeltrafik är tillåten på kajen, och denna ska planeras och byggas på ett sådant sätt att utryckningsfordon kan komma fram där.

Kvartersområdet för flytande bostäder består av fyra tomter. Byggrätten omfattar sammanlagt 2 360 m² vy och får användas för högst tjugoen separata bostäder. Den sydligaste tomten har ett vattenområde reserverat för en flytande vågbrytare. Storleken och formen på

vågbrytaren och läget för denna baserar sig på rekommendationer i en utredning om vågsvallet.

En flytande bostad får omfatta högst 140 m² vy. Andra våningen får ha en yta som är högst 60 % av ytan i första våningen. Bostadsrum och/eller biutrymmen får förläggas under vattenytan utan att våningsyta går åt.

De flytande bostäderna ska byggas på flytande grund och vad exteriören beträffar vara lämpliga vid småbåtshamnen med dess havskaraktär och i den värdefulla naturmiljön. Formspråket ska vara modernt och havsnära,

Båtplatser får förläggas till det fria vattenområdet mellan bostäderna. Räddningsmyndigheterna ska höras om läget.

Utrymmena för utevistelse för de enskilda bostäderna ska skyddas för buller från Österleden med en minst 2 m hög skyddsvägg.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

Tomten 43016/2 vid Amiral Cronstedts torg ändras från kvartersområde för affärsbyggnader och offentliga byggnader (KLY) till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Byggrätten ökas så mycket att en ny byggnad i två–tre våningar kan uppföras på tomten. Tomten utvidgas med 209 m² mot stranden. Gränsen mot parken förblir oförändrad. Bilplatserna förläggs under ett gårdsdäck på tomtdelen närmast parken.

Nybyggnaden gränsar mot nordvästra sidan av Amiral Cronstedts torg, och affärslokaler och/eller restauranglokaler förläggs till torgplanet. På strandsidan finns plats för en uteservering framför det eventuella kaféet/den eventuella restaurangen. Bostäderna förläggs till andra och tredje våningen. Minimiantalet bilplatser på tomten är 1 bp/100 m² vy i fråga om bostäder, 1 bp/60 m² vy i fråga om kontorslokaler och 1 bp/50 m² vy i fråga om butiker.

Byggrätten för tomten omfattar 1 010 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet 0,86. En andel på 30–50 % av våningsytan ska användas för affärs- och kontorslokaler, och dessa ska förläggas till första våningen. Det får inte finnas bostäder i markplanet, och tomten får inte inhägnas.

Balkongerna mot Amiral Cronstedts torg och havet får sträcka sig 2,5 m utanför byggnadsytan. Detsamma gäller för arkadgången i torgplanet. Det får inte finnas bostäder i markplanet. Tomtgränsen mot parken ska förses med planteringar. Tomten får inte inhägnas. Fasaderna ska vara byggda på plats.

De utrymmen som behövs för avfallshanteringen på tomten ska förläggas till bottenvåningen och kunna nås från den intilliggande gatan eller från Amiral Cronstedts torg.

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT)

En tillbyggnad för Rautaruukki Abp:s huvudkontor blir möjlig tack vare att tomten utvidgas med 1 039 m² vid Svetsargatan, i norra utkanten av Skutskepparberget.

Enligt referensplanen för tillbyggnaden förlängs den befintliga flygeln mot Svetsargatan med ca 30 m parallellt med gatan och utan mellanrum. Tillbyggnaden får samma höjd som den gamla byggnaden. Det gällande bilplatskravet, 1 bp/100 m² vy i fråga om kontorslokaler, tillämpas också i fortsättningen, och behövliga nya bilplatser förläggs till ett parkeringshus i källarvåningen.

Byggrätten för den utvidgade tomten omfattar 10 550 m² vy. I och med att den nuvarande tomten har byggrätt för 7 500 m² vy är det fråga om ett tillskott på 3 050 m² vy.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K/v)

På den plats i norra delen av området, vid Svetsargatan, där det nu finns en affärsbyggnad reserveras en tomt för en ny affärsbyggnad för småbåtsverksamhet. Byggnaden får ha högst tre våningar (beteckning III) och omfatta 3 000 m² vy. Det får på tomten finnas en eller flera affärsbyggnader huvudsakligen för småbåtsverksamhet och dessutom ett staket. Dessa ska tillsammans bilda en minst 8,5 m hög och 95 m lång bullerskärm som skyddar området med flytande bostäder. De ska uppföras innan bygglov beviljas för bostäderna. Ett reduktionstal på minst 30 dB(A) gäller för ytterväggar, fönster och andra konstruktioner i fasaden mot Svetsargatan.

Byggnaden får inrymma en gårdskarlsbostad på högst 70 m² lägenhetsyta. Bostaden får inte vetta mot Österleden, och balkongen ska ligga på södra sidan. Minimiantalet bilplatser på tomten är 1 bp/50 m² vy i fråga om båtbutikslokaler och 1 bp/60 m² vy i fråga om kontorslokaler.

Kvartersområde i sambruk som betjänar husbåtar (AH-1)

Kajen framför Amiral Cronstedts torg iståndsätts till förtöjningskaj för traditionella husbåtar. Avsikten är att detta område med beteckningen AH-1 ska uthyras till ett bostadsaktiebolag eller någon annan juridisk sammanslutning. Hyrestagaren ansvarar sedan för iståndsättning, behövliga tekniska ledningar från husbåtsplatserna till gränsen mot gatuområdet, underhåll m.m.

Kajområdet för husbåtar ska förses med fasta vatten- och avloppsledningar och andra behövliga kommunaltekniska anordningar. Kajen får inte inhägnas, och förråd får inte byggas där. Utrymmen för husbåtarnas avfallshantering ska förläggas antingen till AL-tomten 43016/2 eller till en ekonomibyggnad i kvartersområdet med beteckningen AH-2 norr om kajen.

Husbåtarna ska förtöjas sidlänges vid kajen inom det vattenområde som är avsett för dem (lvw-1). Till den 11 m breda vattenområdesremsan, som går runt kajen, får också förläggas landgångar för husbåtarna, små servicebåtar och förankringsanordningar.

Husbåtarna ska vad exteriören beträffar smälta in i miljön med dess värdefulla stadsbild och vara byggda så att de lämpar sig för boende. En båt som börjar användas som husbåt ska ha kvar sin ursprungliga karaktär och sina särdrag. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bedöma huruvida en husbåt har en lämplig exteriör och för sin del godkänna exteriören.

Maximimåtten för husbåtarna och principerna för placeringen framgår av detaljplanen. Där ingår också andra preciserande bestämmelser. Beroende på storleken beräknas det finnas plats för fem–sex husbåtar inom vattenområdet. Båtarna ska vara införda i f.d. Sjöfartsverkets handelsfartygs- eller fritidsbåtsregister. De får vara högst 9 m breda och 30 m långa och sträcka sig högst 6 m över vattenytan. Maximihöjden gäller inte för master, skorstenar och smärre överliggande konstruktioner. Det ska med tanke på brandsäkerheten vara möjligt att gå runt konstruktionerna ovanför däcksplanet, och det ska finnas två utrymningsvägar inifrån båtarna.

Kvartersområden i sambruk som betjänar husbåtar och/eller flytande bostäder (AH-2)

På norra stranden av Skepparviken bildas en tomt i sambruk, 43018/7, och bilplatser för de boende i flytande bostäder och husbåtar förläggs dit. Minimiantalet bilplatser är 1,25 bp/flytande bostad eller husbåt. Tomten har också ett område för lek och utevistelse och en byggnadsyta för servicebyggnader. Bl.a. de utrymmen för avfallshantering som behövs för de flytande bostäderna ska förläggas till byggnadsytan.

I strandberget i Skutskepparberget har en gång i tiden sprängts in och anlagts ett smärre område för en lastbrygga. Berget är så brant att platsen nås bara sjövägen. Bryggområdet, som nu står oanvänt, och norra ändan av husbåtskajen har reserverats som område gemensamt för de boende i flytande bostäder och husbåtar. Där finns två

byggnadsytor för en liten ekonomibyggnad. Detaljplanen möjliggör en brygga från husbåtskajen till bryggområdet i berget.

Småbåtshamn (LV) och vattenområde (W)

På den plats i norra delen av området, vid Svetsargatan, där det nu finns en affärsbyggnad reserveras en byggnadsyta för en ny affärsbyggnad för småbåtsverksamhet. Byggnaden får ha högst tre våningar (beteckning III) och omfatta 3 000 m² vy. I enlighet med den gällande detaljplanen reserveras sammanlagt 600 m² vy med tanke på båtklubbens behov.

Småbåtshamnen får mera mark och höjs genom utfyllnad. Tack vare att markområdet blir större kan parkeringen och båtuppläggningen till vintern omorganiseras. Antalet båtplatser (ca 180) förblir oförändrat. Västra delen av området för parkering kan vintertid användas för båtuppläggning. Båtbryggorna iståndsätts, och de delar av vattenområdet som är reserverade för bryggor ändras. Den sydligaste flytande bryggan fungerar, sammanfogad med vågbrytaren för de flytande bostäderna, som dämpare mot vågsvallet från sydväst och skyddar hela hamnområdet.

Park (VP)

Parkområdena förblir i stort sett oförändrade även om ytan minskar vid Svetsargatan med anledning av att en tillbyggnad ska uppföras för Rautaruukki Abp:s huvudkontor och ett nytt center för båtförsäljning byggas. Det stråk för gång- och cykeltrafik som i den gällande detaljplanen löper på stranden i Skutskepparberget flyttas från parkområdet till kvartersområdet för flytande bostäder. Gränsen för naturberget och havsstranden får då vara orörd också i framtiden. Skutskepparberget är parkområde i detaljplanen (VP), men inga vägar eller funktioner är angivna.

Trafik

Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstensgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg. Den nya ändhållplatsen placeras vid Saltstensgatan, mittemot Rautaruukki Abp:s huvudkontor.

Nya båtar levereras till båtbutiken med stora långtradare. De vändradier som behövs för långtradartrafiken beaktades då rondellen till området och den nya gatan Skepparviksgränden planerades.

Nya stråk för gång- och cykeltrafik löper på Amiral Cronstedts strand och på stranden vid Skutskepparberget. Stråken förbättrar

förbindelserna från Hertonäs strand till centrum och, genom att löpa under Österleden, förbindelserna mot Stenudden.

Service

Den kommersiella servicen i strandområdet utvecklas genom att en affärstomt för ett nytt center för båtförsäljning är upptagen i Skepparvikens småbåtshamn och genom att affärs- och kontorslokaler får byggas på tomten 43016/3 vid Amiral Cronstedts torg.

Naturmiljö

Skutskepparberget, som är klassificerat som ett relativt värdefullt vegetationsobjekt, är i detaljplanen upptaget som parkområde (VP), men inga vägar eller funktioner är angivna.

De nya bryggområdena i småbåtshamnen begränsas på så sätt att öppningen för vattenutströmning i Rovholmssundet bibehålls. Endast flytande bryggor och vågbrytare är tillåtna eftersom sådana föga påverkar djupare strömmar. Det ska enligt detaljplanen finnas öppningar i bryggområdena så att ytströmningen inte stoppas helt och hållet.

Detaljplanen tillåter att markområdet i småbåtshamnen blir så mycket större på havssidan att det sträcker sig ca 12 m över den nuvarande strandlinjen. Hamnen fylls ut vid stranden längst inne i Skepparviken, vilket innebär att utfyllnaden inte hindrar den djupa huvudström som går förbi området genom öppningen för vattenutströmning under bron över Rovholmssundet.

Skyddsobjekt

Skyddsobjekten i detaljplaneområdet är ett gravröse från bronsåldern inom skyddsgrönområdet vid Österleden (EV) och en gammal tall i småbåtshamnen.

Stenröset har skyddsbeteckningen sm. Området får inte utgrävas, överhöljas, ändras eller rubbas på något annat sätt. Åtgärder som gäller området ska diskuteras med stadsmuseet. Den gamla tallen är fridlyst som naturminnesmärke.

Samhällsteknisk försörjning

Det nya området för flytande bostäder kan anslutas till det befintliga nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Staden kommer att ange anslutningspunkter, och byggaren ska dra ledningarna inne på tomterna.

Kvartersområdet för husbåtar kan anslutas till det befintliga nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Staden anger anslutningspunkter. Det finns redan en viss utrustning (el och avlopp) på den befintliga kajen, och byggaren ska undersöka om den kan utnyttjas.

Vatten- och avloppsledningarna i kajkonstruktionerna ska förses med behövlig isolering och tillföras värme för att säkert fungera året om.

Mark; byggbarhet och renhet

Tomten 43016/3 har friktionsjord, och byggnaderna kan grundläggas direkt på marken. LV-området har ett över 3 m tjockt fyllnadsskikt på lera. Grundläggning med pålar krävs där.

Då marken i småbåtshamnen undersöktes med tanke på skadliga ämnen upptäcktes det små halter av oljekolväten och arsen. Halterna överskrider tröskelvärdet men kräver åtgärder endast om jord avlägsnas på platserna i fråga. Det måste då ses till att deponin får ta emot jordarten.

På det ställe i småbåtshamnen där utfyllnad planeras ska de mjuka jordarterna i havsbottnen avlägsnas genom muddring före utfyllnaden. Då sediment muddras ska jorden lagras där detta är lämpligt med tanke på halterna av skadliga ämnen.

Miljöstörningar

Eftersom området för flytande bostäder nu åtminstone delvis är utsatt för buller från Österleden måste en bullerskärm byggas utmed södra kanten av Österleden, på bron över Rovholmssundet, innan området tas i bruk. Beräkningar för bullerspridningen visar att redan ett 1,5 m högt bullerräcke i dagens läge resulterar i att bullernivåerna på dagen understiger 55 dB i området för husbåtar. Bullerplanket ska vara genomskinligt för att havet ska synas från Österleden. Den planerade byggnaden för ett center för båtförsäljning i norra delen av området bidrar till att skydda området i ett prognosläge där trafiken är livligare än nu på Österleden. Enligt en översiktsplan för bullerbekämpning på Österleden (Itäväylän meluntorjunnan yleissuunnitelma, 2003) planeras det utöver ett bullerräcke flera andra bullerskärmar på det avsnitt av Österleden som ligger i Hertonäs. Då bullerskärmarna är på plats förbättras situationen i området vad bullret beträffar.

Variationer i havsvattenståndet, vågsvall

Då höjdnivåerna i området planeras är de avgörande faktorerna en väntad havsnivåhöjning och tekniska och kvalitativa krav på gator och stråk, exempelvis krav som gäller längdlutning och räddningsvägar.

Höjdnivån bestäms utifrån ett vattenstånd som förekommer en gång under de närmaste tvåhundra åren, +2,3 m utanför Helsingfors (Finlands miljöcentral, Miljöguide nr 52). Det är beaktat i siffran att klimatförändringen kan medföra att medelvattenståndet stiger med 1 m. Ungefärliga marknivåer är angivna på detaljplanekartan med tanke på den fortsatta planeringen.

Hur vindar från söder och vågsvallet påverkar området har bedömts i samband med detaljplanearbetet, och menlig sjögång förhindras med en flytande vågbrytare. Enligt en beräkningsmässig utredning ska den flytande vågbrytaren vara sammanfogad med vågbrytaren för småbåtshamnen på ett sådant sätt att den enda öppningen finns på den sida där husbåtskajen är belägen. Den beräknade minimibredden på vågbrytaren är 6 m. Uppgifterna i den utredning som gjordes i samband med detaljplanearbetet ska beaktas under den fortsatta planeringen. För att den flytande vågbrytaren ska kunna dimensioneras exaktare måste vågmätningar övervägas. En utredning om vågsvallet finns i en bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Namn

Namnkommittén föreslår adressnamnet Amiral Cronstedts strand – Amiraali Cronstedtin ranta för de flytande bostäderna. Samma namn används ända till Svetsargatan. Det sydligare stråket utmed Skepparviken föreslås få namnet Skepparviksstranden – Kipparlahdenranta. Parken på platsen har nu detta namn men får i stället namnet Skepparviksparken – Kipparlahdenpuisto. Den nya gatan vid småbåtshamnen får namnet Skepparviksgränden – Kipparlahdenkuja.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för stadsbilden och landskapet

I och med att flytande bostäder och husbåtar förläggs till stranden vid Skutskepparberget förändras landskapet på så sätt att det blir tvåvåningsbostäder i en del av viken som nu är vatten- och bryggområde. Förändringen i stadsbilden är stor särskilt på vintern, då vattenområdet är tomt, eftersom området under den varma årstiden för närvarande domineras av småbåtar vid bryggorna.

De flytande bostäderna påverkar föga havsutsikten från bostäderna vid Saltstensgatan tack vare att Skutskepparberget nästan helt döljer det nya bostadsområdet.

Amiral Cronstedts torg blir ett trivsamt strandtorg genom detaljplaneändringen. Den planerade nybyggnaden i två–tre våningar norr om Amiral Cronstedts torg påverkar främst, om ock ganska lite,

utsikten från bostäderna på tomten 43280/1 (Saltstensgatan 12) eftersom det nu finns en tvåvåningsbyggnad på platsen. Det har med hjälp av en 3D-modell av det planerade området bedömts hur havsutsikten från bostadshusen vid Saltstensgatan 12 och 14 förändras.

Det planerade bullerplanket påverkar havsutsikten för metropassagerna och bilisterna på Österleden. Bullerplanket ska vara genomskinligt, vilket gör att vattenspegeln fortfarande syns från bron över Rovholmssundet. Det nya centret för båtförsäljning förändrar också utsikten från Österleden mot havet även om trädens bladverk i dag skymmer största delen av havsvyn.

Däremot ger detaljplaneändringen cyklister och fotgängare i området nya intressanta scenerier mot havet och det nya bostadsområdet då ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik börjar löpa från Hertonäs strand till Brändö och Stenudden via stranden av Skepparviken.

Skutskepparberget, som är klassificerat som ett relativt värdefullt vegetationsobjekt, blir något mindre där en tillbyggnad för Rautaruukki Abp:s huvudkontor ska uppföras och vid tomten intill Amiral Cronstedts torg. Förändringen är inte särskilt stor eftersom området sammanlagt minskar med ca 10 %. I övrigt förblir vegetationsobjektet Skutskepparberget oförändrat.

En brottlinje i terrängen som är klassificerad som geologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde) påverkas inte av detaljplanen.

Konsekvenser för trafiken och miljötekniken, inverkan på bullret

Tack vare att en rondell byggs i korsningen Svetsargatan/Skepparvikskroken minskar de anpassade hastigheterna i trafiken från Österleden. Dessutom förbättras sikten på övergångsstället till småbåtshamnen. Den planerade rondellen i korsningen Saltstensgatan/Svetsargatan gör det möjligt att flytta ändhållplatsen för bussar från Amiral Cronstedts torg till Saltstensgatan. Fotgängarna får ta över Amiral Cronstedts torg. Det blir lättare att komma från Saltstensgatan till Svetsargatan.

De flytande båtarna och husbåtarna ökar tillsammans med det tillbyggda centret för båtförsäljning trafikvolymen på Svetsargatan med 1 % från 8 000 fordon per dygn. Trafikökningen leder inte till problem i form av mindre smidighet i det omgivande gatunätet.

Stationen för mätning av trycket i vattenföringen måste flyttas till en ny plats för att kontorsbyggnaden på KT-tomten ska byggas till. Enligt en bestämmelse i detaljplanen får den förläggas till tomten.

Den planerade bullerskärmen utmed Österleden och den nya byggnaden för båtförsäljning minskar bullret i Skepparviksområdet så mycket att folk kan bo och idka friluftsliv där inom ramen för bullernormerna.

Konsekvenser för användningen av parken och småbåtshamnen

Det blir lättare att komma till strandparken vid Skepparviken, som är värdefull vad landskapet beträffar. Stenudden blir tillgängligare för cyklister och fotgängare då ett nytt strandstråk dras under bron över Rovholmssundet. Bullernivån i parken och småbåtshamnen sjunker efter att bullerplanket och centret för båtförsäljning blivit byggda. Parkstråket intill Österleden flyttas närmare havsstranden.

Detaljplaneändringen leder till att verksamheten i småbåtshamnen blir mångsidigare. För att byggande ska vara möjligt i hamnen och denna kunna bli större måste havs- och markområde fyllas ut och en ny, högre strandmur byggas. Bland annat kan nya platser för båtuppläggning till vintern anvisas i området. Det befintliga klubbhuset måste lyftas till en högre nivå i förhållande till havsytan och blir då mindre utsatt för översvämningsskador. Parkområdet förlorar mark vid Svetsargatan och Österleden, på de ställen där den planerade tillbyggnaden till kontorsbyggnaden ska uppföras och småbåtshamnen ligger, men dessa delar av parkområdet är hur som helst svåra att använda på grund av en kraftledning och buller.

Konsekvenser för havsområdet

De flytande bostäderna och husbåtarna, likaså de kajkonstruktioner som behövs för dem, kan vad deras inverkan på havsområdet beträffar jämföras med byggnaderna och bryggkonstruktionerna i småbåtshamnen, vilka med sina olika storlekar, färger och material skapar en omväxlande och levande miljö.

En granskning av kartorna i detaljplanematerialet ger vid handen att strömmarna i Rovholmssundet inte påverkas väsentligt då detaljplanen genomförs. De flytande bostäderna förläggs nära stranden vid Skutskepparberget, och gränsen för kvartersområdet går ca 220 m eller längre från öppningen för vattenutströmning under bron på Österleden. Småbåtshamnen fylls ut vid stranden längst inne i Skepparviken, vilket innebär att utfyllnaden inte hindrar den djupa huvudström som går förbi området genom öppningen för vattenutströmning. Pontonerna under de flytande bostäderna har ett djupgående på ca 1 m, och vattnet kan därför strömma under dem. Också den planerade vågbrytaren är en flytande konstruktion. Enligt en detaljplanebestämmelse ska kajkonstruktionerna ha öppningar som möjliggör ytströmning.

Sedimenten måste delvis avlägsnas innan detaljplanen kan genomföras eftersom markområdet i småbåtshamnen ska bli större på havssidan. Hur muddringen ska utföras, hur omfattande den ska vara och hur massorna ska behandlas klarnar under genomförandeplaneringen och i sista hand under tillståndsprocessen.

En fiskled till Vanda å går genom området. Syftet med fiskleden är att vandringsfiskarna fritt ska kunna ta sig till Vanda ås mynning. Fiskarnas vandring kommer inte att störas eftersom Skepparvikens småbåtshamn inte byggs ut ända till fiskleden. Projektet kommer inte heller att påverka fisket i området. Huvudfiskarten är gös, som fiskas med drag huvudsakligen mer mitt i Turholmsfjärden. Nätfiske förekommer sparsamt på grund av fiskleden genom området.

Konsekvenser för den mänskliga hälsan och levnadsförhållandena

Tack vare att bostäder förläggs till Skepparviken och övervakningen därmed förbättras blir småbåtshamnen och parkområdet Skutskepparberget tryggare. Det nya centret för båtförsäljning, tillbyggnaden för Rautaruukki Abp:s huvudkontor och byggandet på bostads- och affärstomten vid Amiral Cronstedts torg medför nya arbetstillfällen.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Det blir kostnader för staden då detaljplanen genomförs. Kostnader orsakas av att havsområde ska muddras och fyllas ut, en strandmur byggas, såväl bryggkonstruktionerna och vågbrytaren i småbåtshamnen som Amiral Cronstedts torg iståndsättas, vattenmätningsstationen flyttas, ett bullerplank byggas vid Österleden och trafiken läggas om. De beräknade kostnaderna uppgår till ca 7,4 mn euro. De innefattar inte kostnader för byggande av vågbrytare i småbåtshamnen.

Kostnaderna för LV-området blir sammanlagt ca 3,5 mn euro. Vad det kostar att bygga en strandmur, muddra och fylla ut havsbottnen, höja den allmänna nivån och bygga båtbryggor är beaktat i kostnadskalkylen.

Tomtområdena med beteckningarna K/v och AH-2 beräknas orsaka kostnader på ca 2,8 mn euro. Vad det kostar att bygga en strandmur, muddra och fylla ut havsbottnen, höja den allmänna nivån och flytta vattenmätningsstationen är beaktat i kostnadskalkylen. Ca 300 000 euro av de totala beräknade kostnaderna hänför sig till strandmuren.

Det kostar uppskattningsvis ca 700 000 euro att anlägga Skepparviksgränden och Skepparviksstranden (pp), omorganisera vattentjänsterna och bygga två rondeller, ca 300 000 euro att

iståndsätta Amiral Cronstedts torg och ca 100 000 euro att bygga ett bullerplank vid Österleden.

Leden för gång och cykeltrafik Amiral Cronstedts strand, som får formen av en kajkonstruktion, den vågbrytare som skyddar de flytande bostäderna, strandmuren och byggnaderna på tomten i sambruk och de kommunaltekniska anslutningsledningarna ska bekostas av den som bygger de flytande bostäderna. Ägarna till husbåtarna ska betala kostnaderna för sina kommunaltekniska anslutningsledningar.

Genomförande

De flytande bostäderna ligger huvudsakligen inom ett bulleområde. Bullerplanket och centret för båtförsäljning måste därför byggas och de omfattande utfyllnadsarbetena utföras innan bostäderna kan tas i bruk. Utbyggnaden av småbåtshamnen kan börja tidigast 2012–2013, och de flytande bostäderna kan uppskattningsvis börja byggas 2014–2015. Stadens nuvarande ekonomiska situation kan fördröja byggstarten i båda fallen.

Området för husbåtar är inte utsatt för buller, och en snabbare byggstart är därför möjlig. Rondellbyggena och ändringsarbetena på Amiral Cronstedts torg kan förhoppningsvis utföras 2014–2015. Ingenting har meddelats om tidsplanen när det gäller tillbyggnaden för Rautaruukki Abp:s huvudkontor och Oy Waltic Ab:s bostads- och affärsbyggnad.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 23.8.2007). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten 2007.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet presenterades liksom utgångspunkterna och målen för detaljplanen vid ett öppet möte 17.9.2007.

Utkastet till detaljplaneändring skickades till intressenterna tillsammans med en skrivelse daterad 13.5.2008. Utkastet hölls framlagt på stadsplaneringskontoret 26.5–19.6.2008. Ett öppet möte om utkastet arrangerades 26.5.2008.

Stadsplaneringsnämnden godkände 16.10.2008 utkastet till detaljplaneändring som underlag för den fortsatta planeringen.

Ett preciserat utkast till detaljplaneändring skickades till intressenterna tillsammans med en skrivelse daterad 23.11.2010.

Det preciserade utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och i invånarhuset Ankkuri 29.11–22.12.2010.

Myndighetssamarbete

Då utkastet till detaljplaneändring bereddes, bedrevs det myndighetssamarbete med miljöcentralen, räddningsverket, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, idrottsverket, fastighetskontorets tomtavdelning, trafikverket, byggnadstillsynsverket, Helsingfors Vatten, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Museiverket. Dessutom beställdes en utredning om vågsvallet hos Meteorologiska institutet.

Åsikter

Då programmet för deltagande och bedömning och detaljplaneutkastet hölls framlagda första gången fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning tjugosju skrivelser med åsikter. Skrivelserna bemöttes i samband med att stadsplaneringsnämnden behandlade detaljplaneutkastet 16.10.2008. Då det preciserade detaljplaneutkastet hölls framlagt fick detaljplaneavdelningen sju skrivelser med åsikter, i december 2010. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid diskussionsmöten och i telefon.

Åsikterna gäller eventuella negativa miljökonsekvenser med anledning av de flytande bostäderna. Att de är säkra ifrågasätts med tanke på vågsvall och vindförhållanden. Kostnaderna för att genomföra projektet anses bli orealistiskt höga. Inställningen till den restaurangbåt vid Amiral Cronstedts torg som ingår i detaljplaneutkastet är negativ för att båten eventuellt orsakar störningar. Däremot är motståndet mot husbåtar vid kajen betydligt mindre.

Flera som framfört åsikter motsätter sig att havsutsikten från bostäderna förändras vid Saltstensgatan och i East End. Det föreslås att en byggnadsdel i tre våningar inte ska få byggas på Oy Waltic Ab:s tomt utan att byggnaden ska få ha högst två våningar i enlighet med nuläget.

Det kom också skrivelser där detaljplaneprojektet understöds. Avsändarna tackar för att Amiral Cronstedts torg, som nu är ganska

trist, blir uppsnyggat och anser att en ny typs havsnära boendeform berikar området.

Åsikterna har beaktats på så sätt under planläggningsarbetet att ytterligare utredningar har gjorts om säkerheten hos och kostnaderna för detaljplaneprojektet och om sedimenten i grunden. Olika detaljplanebestämmelser har preciserats utifrån överläggningar med räddningsmyndigheterna. Utredningen om vågsvall i Skepparviken visar att de flytande bostäderna kan skyddas tillräckligt bra med en flytande vågbrytare. Tomtindelningen har ändrats på ett sådant sätt att stadens kostnadsansvar blir betydligt mindre när det gäller vågbrytaren och kajkonstruktionerna för de flytande bostäderna och husbåtarna. Platsen för en restaurangbåt vid Amiral Cronstedts torg har slopats, och kajen är nu reserverad enbart för husbåtar. Byggnaden på Oy Waltic Ab:s tomt har inte gjorts lägre med anledning av åsikterna. Detta har att göra med stadsbilden och detaljplaneekonomin. Trevåningsdelen är dessutom belägen 90 m eller längre från grannhuset och påverkar därför havsutsikten relativt lite.

Myndigheternas ställningstaganden och åsikterna ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan. Genmälena är mer ingående i rapporten.

Förslaget framlagt, anmärkning, skrivelse och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2011. En anmärkning framställdes mot förslaget under denna tid, och dessutom kom det en skrivelse med rubriken anmärkning.

Utlåtande om förslaget har getts av byggnadsnämnden, räddningsverket, idrottsnämnden, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket trafikverket (HST), byggnadskontoret, miljöcentralen, fastighetskontoret och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Miljöcentralen, affärsverket trafikverket och räddningsverket har ingenting att invända mot förslaget.

Anmärkning och skrivelse

Den som framställt anmärkningen och den som skickat skrivelsen motsätter sig att havsutsikten från bostäderna vid Saltstensgatan 12–14 förändras. En byggnadsdel i tre våningar bör inte få byggas på Oy Waltic Ab:s tomt utan byggnaden bör få ha högst två våningar i enlighet med nuläget. Byggnadsmassan på Oy Waltic Ab:s tomt bör flyttas västerut för att risken för sammanstötningar mellan cyklister och fotgängare ska bli mindre i hörnet av Saltstensgatan och Amiral Cronstedts torg. Flytande bostäder inom vattenområdet strider mot generalplanen, och det flytande bostadskvarteret bör göras mindre genom att en av tomterna stryks.

Förslaget har med anledning av skrivelsen ändrats på det sättet att byggnadsytan på tomten 43016/3 har flyttats 2 m västerut vid Saltstensgatan för att frisiktsområdet ska förbättras på övergångsstället vid Skepparviksstråket. Lösningen i förslaget till detaljplaneändring är ändamålsenlig vad stadsbilden och detaljplaneekonomin beträffar och medför inga orimliga nackdelar. Byggnaden har därför inte gjorts lägre med anledning av anmärkningen, och kvarteret för flytande bostäder har inte heller gjorts mindre med anledning av skrivelsen.

Utlåtanden

Idrottsnämnden tillstyrker inte detaljplaneförslaget. Nämnden anser att det inte längre kommer att finnas utrymme för egentlig båtklubbsverksamhet inom markområdet eftersom så mycket plats reserveras för flytande bostäder, gångtrafik och service och en affärsbyggnad på 3 000 m² vy får uppföras. Den anser vidare att kvartersområden som betjänar husbåtar och/eller flytande bostäder strider mot generalpanen, att såväl alla områden reserverade för betjänande av husbåtar som de allmänna stråken för gång- och servicetrafik bör strykas i småbåtshamnen och att områdena för gång- och cykeltrafik bör ändras till gatuområden. Enligt utlåtandet kommer idrottsverket varken att delta i de byggarbeten som husbåtarna kräver eller bidra till kostnaderna. Verket kommer inte heller att vara den som hyr ut vattenområdet för husbåtar.

Utlåtandet från idrottsnämnden ledde till att stadsplaneringskontoret, idrottsverket, fastighetskontoret, byggnadskontoret och ekonomi- och planeringscentralen under senhöstan 2011 och i början av 2012 förde underhandlingar om en detaljplanelösning godtagbar för alla. Underhandlingarna resulterade i en lösning där Skepparvikens småbåtshamn (LV) är mindre på detaljplanekartan, närmare bestämt har delar av den blivit en separat tomt för funktioner som betjänar flytande bostäder (AH-2) och en separat tomt för ett center för båtförsäljning (K/v). Dessutom har en serviceväg i området blivit gata, Skepparviksgränden. Gränserna för LV-området har justerats så att det utöver att det finns tillräckligt många bilplatser norr om stråket för gång- och cykeltrafik är möjligt med båtuppläggning till vintern där. Dessutom har södra gränsen flyttats 9 m söderut för att båtklubben ska kunna få mer mark.

Vad uthyrningen av området för husbåtar beträffar kom förvaltningarna 17.12.2011 överens om att fastighetskontoret ska utreda avtalsvillkor och överlåtelsemodeller och sköta om att området överlåts exempelvis till ett husbåtsbolag efter att en fastighetsjuridiskt lämplig lösning hittats för pilotprojektet. Det är meningen att ägarna till husbåtarna själva och på egen bekostnad ska iståndsätta kajområdet så att det fungerar och ser snyggt ut och därefter ansvara för underhållet. Idrottsväsendets

andel av arbetet på och finansieringen av husbåtskajen blir följaktligen ringa, men idrottsverket måste flytta den befintliga tömningsstationen för septiktankar till ett nytt ställe.

De andra som gett utlåtande tillstyrker förslaget. Enligt utlåtandena bör de tekniska utmaningarna beaktas vid strandbyggandet och lämpligheten undersökas med tanke på väderförhållandena i Finland. Särskild uppmärksamhet bör fästas på variationsvidden i vattenståndet och de utmaningar som har att göra med den, bl.a. när det gäller förhållandet mellan kajytan och markytan och behovet av fungerande kommunaltekniska anordningar och av tillgängliga gång-, räddnings- och servicevägar. Pontonbryggorna med funktion som utrymningsvägar ska vara av brandsäkert material, och de två broarna till dem ska vara öppningsbara. För att kajområdet säkert ska fås i allmänt bruk bör byggandet anges som en skyldighet i detaljplanen. Oro uttrycks över räddningsarrangemangen på husbåtskajen, och ytterligare utredningar önskas i fråga om brandsäkerheten i de småbåtar som förläggs nära de flytande bostäderna. Den bestämmelse som preciserar takformen för de flytande bostäderna anses vara onödig. Att genomföra det som planeras på tomterna i sambruk (AH-1 och AH-2) är mycket svårt i praktiken, och att utarrendera tomterna i sambruk för husbåtarna är inte en uppgift för fastighetskontoret.

De som gett utlåtande anser vidare att cykelplatser bör anges för bostadstomterna, att de flytande bostäderna är störande höga, att vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar bör dras, att diverse tekniska preciseringar behövs i detaljplanen, att kostnaderna för projektet och kostnadsfördelningen bör analyseras noga och att ansvaret för byggande och underhåll bör fördelas tydligt och klart mellan staden och genomföraren.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att ungefärliga höjdnivåer för det allmänna kajområdet och stranden har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet och tillgänglighet ska bli bättre beaktade vid den fortsatta planeringen. En bestämmelse om att pontonbryggorna (pp/l) ska vara av brandsäkert material har införts. Kajstråket ska dessutom enligt detaljplanekartan anslutas till stranden med öppningsbara broar. Byggandet är angivet som en skyldighet. Bestämmelsen om området för en husbåtskaj (AH-1) har preciserats så att utrymningsvägarna från husbåtarna ska godkännas av räddningsmyndigheterna. Bestämmelsen om takformen för de flytande bostäderna har strukits. Tomten i sambruk 43018/5 (AH-2) har i enlighet med utlåtandet från fastighetsnämnden delats i två tomter, 43018/5 och 6. Den sydliga är lämplig att användas gemensamt av de boende i husbåtarna, och den norra är lämplig för dem som bor i de flytande bostäderna.

Detaljplanen har fått en bestämmelse om cykelplatser. De tekniska preciseringarna i fråga har gjorts på detaljplanekartan. Byggkostnaderna för gatuområdena och de öppna platserna i detaljplaneförslaget har förändrats eftersom ett nytt gatuavsnitt i Skepparvikens småbåtshamn, Skepparviksgränden, har planerats efter remissförfarandet. Kostnadskalkylerna har preciserats och ändrats i detaljplanebeskrivningen i enlighet med den nya situationen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påtalar att bygghöjder saknas i detaljplanen och tar upp lydelsen i bestämmelserna om när bullerskärmar ska byggas. Bedömningen över konsekvenser för havsområdet bör preciseras vad strömningen och vattenutbytet beträffar. Hur förorenade sediment ska beaktas då detaljplanen genomförs och vattenbyggnadsarbetena uförs bör förtydligas. Det måste framgå av detaljplanebeskrivningen vilka konsekvenserna är för fiskvandringen och hur negativa konsekvenser för fiskbeståndet har undvikits.

Utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har beaktats på så sätt att ungefärliga höjdnivåer för det allmänna kajområdet och stranden har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet ska bli bättre beaktade vid den fortsatta planeringen. Det är nu angivet i detaljplanebeskrivningen att variationer i havsvattenståndet ska beaktas då området planeras. Bestämmelsen om när bullerskärmar ska byggas har ändrats så att bullerskyddsåtgärderna binds till tidpunkten för inflyttningen i de flytande bostäderna och inte till tidpunkten för när bygglov beviljas. Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller konsekvenser för havsområdet har preciserats i fråga om strömningsförhållanden, sedimentbehandling och konsekvenser för fiskbeståndet.

Anmärkningen, skrivelsen och utlåtandena ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan. Genmälena är mer ingående i rapporten.

Ändringar med anledning av skrivelsen och utlåtandena

- Byggnadsytan på tomten 43016/3 har med anledning av skrivelsen flyttats 2 m västerut vid Saltstensgatan för att frisiktsområdet ska förbättras på övergångsstället vid Skepparviksstråket.
- Skepparvikens småbåtshamn (LV) har blivit mindre på detaljplanekartan, närmare bestämt har delar av den blivit en separat tomt för funktioner som betjänar flytande bostäder (AH-2) och en separat tomt för ett center för båtförsäljning (K/v). Dessutom har en serviceväg i området blivit gata, Skepparviksgränden. Gränserna för LV-området har justerats så att det utöver att det finns tillräckligt många bilplatser norr om

stråket för gång- och cykeltrafik är möjligt med båtuppläggning till vintern där. Dessutom har södra gränsen flyttats 9 m söderut för att båtklubben ska kunna få mer mark.

- Ungefärliga höjdnivåer för kajen (pp/l) och markytan har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet och tillgänglighet ska bli beaktade vid den fortsatta planeringen. Det är nu angivet i avsnittet om variationer i havsvattenståndet och om vågsvall i detaljplanebeskrivningen att variationer i havsvattenståndet ska beaktas då området planeras.
- Bestämmelsen om när bullerskärmar ska byggas har ändrats så att bullerskyddsåtgärderna binds till tidpunkten för inflyttningen i de flytande bostäderna och inte till tidpunkten för när bygglov beviljas.
- Bestämmelsen om takformen för de flytande bostäderna har strukits.
- En bestämmelse om att pontonbryggorna (pp/l) ska vara av brandsäkert material har införts på detaljplanekartan. Kajstråket ska anslutas till stranden med öppningsbara broar.
- En bestämmelse om cykelplatser har införts på detaljplanekartan. Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² vy i fråga om bostäder och 1 cp/90 m² vy i fråga om kontors- och butikslokaler.
- För att kajområdet (pp/l) säkert ska fås i allmänt bruk är byggandet angivet som en skyldighet på detaljplanekartan.
- Tomten i sambruk 43018/5 (AH-2) är delad i två tomter, 43018/5 och 6, på detaljplanekartan. Den sydliga är lämplig att användas gemensamt av de boende i husbåtarna, och den norra är lämplig för dem som bor i de flytande bostäderna.
- Tomtnumret 43016/3 är korrigerat till 43016/2 i bestämmelsen om AL-tomten. Bestämmelserna om minimiantalet bilplatser har fått ett tillägg om området för husbåtar (lvw-1).
- Bestämmelsen om området med beteckningen AH-1 har preciserats så att utrymningsvägarna från husbåtarna ska godkännas av räddningsmyndigheterna.
- Kartan över vattentjänster i detaljplanebeskrivningen har ändrats så att vattenledningen till Amiral Cronstedts torg ska bytas ut.
- Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller konsekvenser för havsområdet har preciserats i fråga om strömningsförhållanden, sedimentbehandling och konsekvenser för fiskbeståndet.

Andra ändringar

- Ett område för en dagvattenledning till Skepparviken är upptaget i Skepparviksgränden och småbåtshamnen (LV). Inget ledningsområde är längre reserverat på tomten 43018/7 (AH-2).

- Detaljplanebeskrivningen har fått ett tillägg om att Skutskepparberget enligt stadens naturdatasystem är ett relativt värdefullt vegetationsobjekt (värdeklass III). En brottlinje i berggrunden från Kronberget till Jakobacka löper genom detaljplaneområdet i sydnordlig riktning. Den är enligt stadens naturdatasystem geologiskt eller geomorfologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde).

Detaljplanebeskrivningen har justerats i enlighet med ändringarna på detaljplanekartan. Justeringar av teknisk natur har dessutom gjorts på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
4	Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
5	Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

1	Ilmakuva

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4
Helen Sähköverkko Oy Helsingin seudun	

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto
Rakennusvirasto
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Liikuntalautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 839

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 241

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Ksv 1084_1, karttaruutu J4/R1-2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja katu-, puisto-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 43018 - 43020) nro 12042 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, saapunut kirje eivätkä annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Kirjeen johdosta tehty muutos

- Kirjeen johdosta rakennusalaa on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kipparlahden venesatama-aluetta (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.

- asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan " Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.

- kaavaehdotuksen meluesteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.

- kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.

- asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.

- asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m2 toimisto- tai myymäläkerrosalaa.

- laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.

- yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.

- tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoitusalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.

- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksytettävä pelastusviranomaisilla.

- kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.

- kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).

- selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohde, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän

murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli **********

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi

§ 243
Detaljplaneändring för tomten 54052/3, tomten 54057/4 och gatu-, park och vattenområden i Nordsjö (Mellersta Nordsjö, norra köpcentret) (nr 11953)

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 54052, tomten nr 4 i kvarteret nr 54047 och gatu-, park- och vattenområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11953, daterad 21.1.2010 och ändrad 12.6.2012. Genom ändringen bildas de nya kvarteren nr 54146 och 54147.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Tuomo Valokainen under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att bereda ett projekt för ett servicecenter för äldre i Nordsjö.

Redogörelsen befanns vara riktig

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

4 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att bereda ett projekt för ett servicecenter för äldre i Nordsjö.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 27
Timo Elo, Yrjö Hakanen, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Mari Kiviniemi, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere

Lahti, Jyrki Lohi, Sole Molander, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Harri Saksala, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 1
Heli Puura

Blanka: 51
Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Elina Moisio, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Ville Ylikahri

Frånvarande: 6
Harry Bogomoloff, Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade inte godkänt ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva
4	Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
5	Osa päätöshistoriaa
6	Äänestyslista

Utdrag

Utdrag
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 54052, tomten nr 4 i kvarteret nr 54047 och gatu-, park- och vattenområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11953, daterad 21.1.2010 och ändrad 12.6.2012. Genom ändringen bildas de nya kvarteren nr 54146 och 54147.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla köpcentrets område som centrum för den kommersiella och offentliga närservicen i Mellersta Nordsjö.

Öster om det befintliga köpcentret går det att bygga nya affärs- och servicelokaler. Invid köpcentret kan ett flervåningshus med seniorbostäder byggas.

Daghemmet Meritähti, som är i dåligt skick, rivs. Tomten ändras till park, vilket gör det möjligt att anlägga en invånarpark. En ny daghemstomt har anvisats vid köpcentret genom en detaljplaneändring för Stenholmsvägen 1. I detta detaljplaneförslag anvisas det en tomt bredvid tomten vid Stenholmsvägen 1, till vilken daghemmets gårdsplan kan förstoras.

Ett ställe där utslagna nu håller till utomhus, den s.k. pelarsalen, finns där tomten för en ny affärsbyggnad är placerad. I Ilveskorpiparken, nära Kallviksvägens kant, har det anvisats en ny byggnadsyta för ett skärmtak.

En del av Svartviksvägens östra ända och av parkområdet intill denna avskiljs till parkeringstomter för de bilplatser som hör till de nya byggnaderna. Ändhållplatsen för en matarbuss till metron flyttas intill

köpcentret. Trivsamheten i närområdet, gång- och cykelvägarna och säkerheten för dem som rör sig där utvecklas.

Den sammanlagda våningsytan uppgår till 5 250 m² vy. Våningsytan i kvartersområdet för servicebyggnader uppgår till sammanlagt 2 600 m² vy. Tomten för flervåningshus (seniorhus) har en våningsyta på sammanlagt 2 350 m² vy, varav 250 m² vy utgör sådana affärslokaler eller offentliga lokaler som tjänar boendet. I parken har det upptagits våningsyta för en parkbyggnad på 300 m². På tomten för offentlig närservice har det inte upptagits någon våningsyta.

Föredraganden

Utgångspunkter

I landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006 av miljöministeriet, är planeringsområdet upptaget som område för tätortsfunktioner. Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området upptaget som höghusdominerat område och stadspark. Området är betydelsefullt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplanen nr 6310, fastställd 1.7.1970. I det nya daghemmets omgivning gäller detaljplanen nr 11894, fastställd 17.3.2010.

Den obebyggda tomten 54052/3 öster om köpcentret är kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och har byggrätt för 1 805 m² vy (tomtexploateringstalet 0,6). Daghemmet Meritähtis tomt 54057/4, som inte har bildats men som följer detaljplanen och tomtindelningen, utgör kvartersområde för byggnader för social verksamhet. Byggrätten för tomten uppgår till 1 770 m² vy (tomtexploateringstalet 0,3). Resten av området utgör gatu-, park- och vattenområde.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området och byggd miljö

Planeringsområdet är beläget i norra delen av Mellersta Nordsjö. Till planeringsområdet hör en obebyggd tomt för allmänna byggnader, daghemmet Meritähtis tomt vid Stora Ullholmsvägen och gatu- och parkområden kring dessa. Det nuvarande köpcentrets tomt ingick i det första detaljplaneförslaget, men har avgränsats från det ändrade förslaget.

Typiskt för omgivningen är glest bebyggda stora bostadskvarter med omfattande grönzoner emellan. Det gamla köpcentret, ritat av Lauri Silvennoinen, är en byggnad delvis i två våningar från 1965 med platt tak. Väster om köpcentret finns Ilveskorpiparken, sjön Kangaslampi, låga lamellhus längs Svartviksvägen och höga punkthus som landmärken vid Stenholmsvägen. Dessa utgör en helhet i stadsbilden som företräder 1960-talets principer för förortsplanering. Ilveskorpiparken iståndsattes år 1998.

Enligt stadsmuseets köpcenterinventering är det fråga om ett arkitektoniskt högklassigt köpcenter med betydande historiska värden och miljövärden. Stadsmuseet har gett ett förhandsutlåtande, enligt vilket byggnaden bör skyddas genom detaljplanen.

Området ansluter sig till Nordsjö centralpark, som utgör en sammanhängande parkkorridor och gång- och cykelväg söderut till Nordsjö metrostation och havsstranden och till vidsträckta rekreationsområden i norr. Mitt i centralparken finns daghemmet Meritähti. Stora vändplatser i ändan av Svartviksvägen och Stora Ullholmsvägen tjänar också som parkeringsplatser. Området öster om köpcentret är odifferentierat med en oklar och bakgårdsaktig stämning. På den obebyggda tomten har den s.k. pelarbaren funnits, ett skärmtak för utslagna som byggts inom ramen för förortsprojektet. Skärmtaket har förstörts och något nytt har än så länge inte byggts.

Service

I köpcentret finns en dagligvarubutik, restauranger, vissa företag och andra tjänster, såsom Nordsjö förortsstation. Serviceutbudet har med åren blivit ensidigare.

I en utredning om utvecklingen av nätet av dagligvarubutiker i östra Helsingfors (stadsplaneringskontoret 2004) konstateras det bl.a. att det finns behov av att förnya norra köpcentret i Nordsjö och behov av fler lokaler för dagligvarubutiker. Att utveckla nätet av närbutiker i Mellersta Nordsjö har också konstaterats vara ett lokalt mål.

Daghemmet Meritähtis nuvarande byggnad har visat sig vara i dåligt skick och den kommer troligen att rivas inom de närmaste åren. För att säkerställa daghemstjänsterna i området behövs det ett nytt daghem av minst samma storlek. Genom detaljplaneändringen för Stenholmsvägen 1 har det bildats ett kvartersområde för offentlig närservice med tanke på daghemmet. Byggarbetena på daghemmet inleds under år 2012.

Trafik

Tomtgatan Svartviksvägen är en återvändsgata med köpcenterkvarteret i ändan. Den ansluter sig i väster till den lokala matargatan Kallviksvägen. Svartviksvägen korsar Jungfruholmsvägen till området med flervåningshus och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Enligt trafikräkningar hösten 2011 uppgår trafikvolymen på Svartviksvägen till ca 1 600 fordon/dygn. Den nuvarande beräknade trafikvolymen på Stenholmsvägen är utifrån kalkyler med datorsimulering ca 700 fordon/dygn.

Från kollektivtrafiksynpunkt är läget problematiskt: hållplatser för de nuvarande busslinjerna 78 och 90 finns på Kallviksvägen ca 250 m från köpcentret. Av stadsdelslinjerna Jouko kör J90 ända fram till köpcentret och J96 till vändplatsen på Stora Ullholmsvägen.

Bostadsgatorna i området är återvändsgator, vilket leder till att körvägarna inom området är relativt långa i förhållande till det direkta avståndet. Till följd av detta har det i någon mån förekommit olovlig biltrafik på gång- och cykelstråken i området.

Köpcentret har ett bra läge vid kanten till centralparken i Nordsjö från gång- och cykeltrafikens synpunkt. Nordsjö parkstig är områdets viktigaste gång- och cykelstråk och en del av huvudstråken i Nordsjö. En tvärförbindelse för gång- och cykeltrafik från Kallviksvägen mot Porslaxvägen löper genom planeringsområdet.

Naturmiljö

I parkområdena och på de obebyggda tomterna växer ett talldominerat trädbestånd i nästan naturligt skick. På en smal del av centralparken invid daghemstomten har en gräsmatta anlagts. Omgivningen kring Kangaslampi är anlagd park.

Skyddsobjekt

Enligt stadsmuseets köpcenterinventering är den befintliga köpcenterbyggnaden invid detaljplaneområdet ett arkitektoniskt högklassigt köpcenter med betydande historiska värden och miljövärden. Stadsmuseet har gett ett förhandsutlåtande om byggnaden, enligt vilket den bör skyddas genom detaljplanen.

Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

Markbeskaffenhet

Enligt de uppgifter som finns att tillgå består marken väster om köpcentret av lera och torvområde. Torvskiktet ovanpå leran är över 3 m tjockt. Vid köpcentret består marken av ett lerrandområde, där

sandskiktet ovanpå leran är över 3 m tjockt, och av ett 1–3 m tjockt lerskikt ovanpå ett moränskikt. I korsningen mellan Svartviksvägen och Jungfruholmsvägen beräknas sandskiktet ovanpå leran vara 1–3 m tjockt. I övrigt består marken huvudsakligen av friktionsjord. Öster om Svartviksvägen går berget ställvis nära markytan och delvis i dagen.

Planeringsområdet är beläget i ett grundvattenområde och delvis i fjärrskyddszonen för Hautala vattentäkt (kommunmapp över grundvattenområden i Helsingfors 23.6.1994).

Miljöstörningar

Norr om Kangaslampi, vid Svartviksvägen 3, har tidigare verkat en servicestation. Undersökningar år 1998 har visat att den har förorenat marken åtminstone på själva servicestationstomten.

Mål

Stadens allmänna mål

Stadsplaneringskontoret har bl.a. följande allmänna mål:

- att effektivisera användningen av stadsstrukturen
- att sanera förorter samt att utveckla och kompletteringsbygga de befintliga områdena
- att styra byggandet i närheten av den befintliga infrastrukturen
- att planlägga på ett sätt som utvecklar olika centrum för lokal service och närservice.

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors utgör området en del av ett kulturhistoriskt värdefullt bostadsområde från 1960-talet. Eventuella ändringar ska anpassas till den ursprungliga detaljplanen för området och dess arkitektoniska anda.

Mål för områdets funktioner, dimensioner och miljökvalitet

Utveckling av servicecentret

Målet för detaljplaneändringen är att trygga verksamhetsförutsättningarna för den nuvarande servicen i köpcentret, för stadens service och för en eventuell invånarpark samt att skapa förutsättningar för att servicen kan utvidgas i framtiden. Köpcenterkvarterets disposition bestäms flexibelt så att den ger möjligheter att utveckla såväl den offentliga som den kommersiella servicen. Byggrätten dimensioneras på basis av servicebehovet samt utgångspunkterna för stadsbilden och byggnadsskyddet. Utöver funktionaliteten är målet att skapa förutsättningar för utveckling av området i närheten av köpcentret som en trivsam miljö att uträtta

ärenden och vistas i. Målet är dessutom att förbättra kollektivtrafikförbindelserna till köpcentret.

Enligt socialverket bör det finnas beredskap att förlägga service till området i framtiden. Socialverket är intresserat av att placera en del funktioner (förortsstation, äldreomsorg och sysselsättningsservice) till det utbyggda köpcentret eller i anslutning till andra av stadens servicelokaler. Socialverket utreder också möjligheten att anlägga en invånarpark i området. Verksamhetsidén för en invånarpark är att ge tillfälle till aktiviteter för fler besökarkategorier än de traditionella lekparkerna gör.

Kompletteringsbyggande

I närområdet kring köpcentret utreds möjligheterna till kompletteringsbyggande. Målet är att bygga tillgängliga bostäder på gångavstånd från köpcentret. Byggrätten för kompletteringsbyggande dimensioneras utifrån de stadsbildsmässiga utgångspunkterna.

Mål för skydd och utveckling av området från 1960-talet

Köpcentret med omgivning är en viktig del av bostadsområdet från 1960-talet i Mellersta Nordsjö. Stadsplaneringsnämnden har godkänt följande mål för skydd och utveckling av området:

1. De värdefulla särdragen för området ska vara utgångspunkten för planeringen och förverkligandet.
2. Kvarterens strukturering samt byggnaderna och konstruktionerna ska bevaras.
3. Det är möjligt att kompletteringsbygga, om det kan förverkligas så att de värdefulla särdragen för området bevaras.
4. Gårdsområdenas ursprungliga särdrag bevaras. Gårdarna får inte omgärdas. Parkeringen löses på ett sätt som passar områdets karaktär.
5. Grönområdena, centralparken och idrottsparken bevaras som omfattande enhetliga områden och deras ursprungliga särdrag bevaras.
6. Skogsnaturens livskraft tryggas. Igenvuxna växtlighetsområden gallras och siktlinjer röjs. Dalparkerna bevaras och sköts.
7. De för stadsbilden viktiga randzonerna bevaras. Strukturen på gatuområdena, som är typisk för området, bevaras. Livskraften hos skogarna intill gatuområdena och hos parkerna tryggas genom att sköta dem.

Detaljplaneändringens innehåll

Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla köpcentrets område som centrum för den kommersiella och offentliga närservicen i Mellersta Nordsjö. På tomten invid det befintliga köpcentret anvisas det i detaljplanen en våningsyta på 2 600 m² för en servicebyggnad.

I anslutning till köpcentret, nära servicen, har det planerats en tomt för flervåningshus, främst med tanke på seniorbostäder.

Ändhållplatsen för en matarbuss till metron placeras invid köpcentret. Med tanke på det ökande parkeringsbehovet vid köpcentret och boendeparkeringen för seniorhuset ändras en del av gatu- och parkområdet till parkeringstomt. Gång- och cykelförbindelserna förbättras.

Daghemmet Meritähti, som är i dåligt skick, rivs. Tomten ändras till park, vilket gör det möjligt att anlägga en invånarpark med en byggnad som tjänar denna. Nordsjö centralpark blir en sammanhängande parkkorridor. En ny daghemstomt har anvisats vid köpcentret genom en detaljplaneändring för Stenholmsvägen 1. I denna detaljplaneändring anvisas det en tomt bredvid tomten vid Stenholmsvägen 1, till vilken daghemmets gårdsplan kan förstoras.

Ett ställe där utslagna nu håller till utomhus, den s.k. pelarsalen, försvinner på tomten för den nya affärsbyggnaden. I Ilveskorpiparken, nära Kallviksvägens kant, har det reserverats en ny byggnadsyta för ett skärmtak.

De nya byggnaderna utgör avslutningar på gatu- och parkvägsvyerna där centralparken kröker sig, och de bildar stadsbildsmässigt en lämplig knutpunkt som avviker från den öppna stadsstrukturen i Mellersta Nordsjö och som är lämplig för ett servicecenter. Den väsentliga stadsbilden sedd från Ilveskorpiparkens håll bevaras oförändrad med sina värdefulla särdrag.

Dimensionering

Ändringsområdet har en areal på 7,03 ha. Därav utgör 0,45 ha kvartersområde för servicebyggnader, 0,13 ha kvartersområde för bostadshus, 0,13 ha kvartersområde för offentlig närservice, 0,11 ha kvartersområde för bilplatser, 4,69 ha parkområde, 1,15 ha vattenområde och 0,38 ha gatuområde.

Den sammanlagda våningsytan uppgår till 5 250 m². Våningsytan i kvarteret för servicebyggnader omfattar 2 600 m². Den sammanlagda våningsytan på tomten för flervåningshus uppgår till 2 350 m², varav 250 m² utgör våningsyta för affärslokaler eller offentliga lokaler som

tjänar boendet. I parken har det upptagits en våningsyta på 300 m² för en parkbyggnad. På tomten för offentlig närservice har det inte upptagits någon våningsyta. Antalet nya invånare i området när detaljplanen genomförs blir ca 85 (1 invånare/40 m² vy).

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Gränserna för den befintliga obebyggda tomten för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och för gatuområdena ändras och tomten omdisponeras. Byggrätten för den nya tomten 54052/4 uppgår till 2 600 m² vy. Nybyggnaden bör följa takfotslinjerna på köpcentret invid och anpassa sig till den ursprungliga arkitekturen.

Genom kvartersområdet bildas ett servitut för servicekörning till granntomterna. Bilplatserna för tomten är förlagda till LPA-tomterna invid. På tre sidor av tomten har det bildats ett servitut för gång- och cykeltrafik. Mot Nordsjö parkstig breddas servitutet till en öppen plats. Denna ska anläggas som ett högklassigt offentligt utomhusrum med hjälp av ytmaterial, bänkar, planteringar och armaturer. Delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning får förläggas till dessa tomtdelar.

Kvartersområde för flervåningshus med bostäder för äldre (AKS)

I östra ändan av Svartviksvägen bildas i ett park- och gatuområde den nya tomten 54052/6, där det får byggas ett bostadshus i sex våningar med i första hand seniorbostäder. Utöver bostadsvåningsytan på 2 100 m² får det byggas offentliga eller kommersiella lokaler som tjänar de boende på högst 250 m² vy i första våningen. På vinden får det byggas bastur och gemensamma lokaler utöver bostadsvåningsytan.

Vid södra tomtgränsen planeras ett servitut för gång- och cykeltrafik, som hänför sig till det område på granntomten som ska bli en öppen plats. Bilplatserna för tomten och platser för besöksparkering anläggs på LPA-tomterna invid. Byggnadens fasader ska anpassas till den rådande stilen i området och balkongerna ska dras in från fasadlinjen. Byggnadens fasad ska huvudsakligen bestå av vitt stenmaterial.

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

Ett smalt parkområde utmed ändan av Svartviksvägen och en del av gatuområdet ändras till kvartersområden för bilplatser, till vilka det får förläggas bilplatser för kvarteret för servicebyggnader och seniorhuset (AKS). Kvartersområdena ska differentieras med trädplanteringar och de ska anläggas så att de tillsammans med gatuområdet utgör en helhet. På en av tomterna ska det gå att placera en lokal plats för djupinsamling av återvinningsbart avfall.

Kvartersområde för allmänna byggnader (YL)

För ett område vid Stenholmsvägen intill detaljplaneområdet har det utarbetats en detaljplaneändring med tanke på en ny daghemstomt. Det område som detaljplaneändringen för daghemmet gäller har av orsaker som hänför sig till tidsschemat avskilts från området för detaljplaneändringen för köpcentret. Gårdsplanen på daghemstomten förstoras in på detaljplaneområdet för köpcentret genom att parkområde upptas som tomt för allmänna byggnader. Den nya tomten 54058/4 bildas, på vilken det inte finns någon byggrätt. I norra delen av tomten har det anvisats ett servitut för gång- och cykeltrafik och en ledningsgränd för delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning.

Trafik

Ändhållplatsen för en matarbuss till metron flyttas från Kallviksvägen till ändan av Svartviksvägen. Ändan av Svartviksvägen ändras också delvis till kvartersområde för bilplatser. Gång- och cykelstråken i detaljplaneområdet ordnas så att täckande och trygga förbindelser bevaras åt olika håll.

Det nuvarande gång- och cykelstråket Puhosstigen ändras till en tomtdel där det finns ett servitut för gång- och cykeltrafik och där det får byggas delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning. Servicekörningen till affärsbyggnaderna ordnas med hjälp av ett servitut från Svartviksvägen över tomten 54052/4, vilket dessutom tjänar daghemstomten.

Nordsjö parkstig flyttas. Inom detaljplaneområdet ändras den från gatuområde till en områdesdel i ett parkområde reserverad för gång- och cykeltrafik. En del av den stora vändplatsen på Stora Ullholmsvägen ändras till parkområde. På den förminskade vändplatsen reserveras det lastbilsplatser för invånarnas lastbilar.

Service

När köpcenterkvarteret blir större ökar utbudet inom dagligvaruhandeln: detaljplanen gör det möjligt att förlägga en ny dagligvarubutik på ca 1 500 m² vy till kvartersområdet. Dessutom kompletteras köpcentret med småbutiker och kommunal service (bl.a. socialverkets förortsstation).

Tjänsterna för äldre, som stöder den åldrande befolkningen i området, förbättras i och med servicebyggnaden och seniorhuset. På daghemstomten som ändras till park går det att bygga en invånarpark med inomhuslokaler. I nordvästra hörnet av Ilveskorpiparken är det möjligt att bygga ett nytt skärmtak under vilket utslagna kan vistas. Verksamheten där styrs av förortsstationen.

Natumiljö

I de områden som utgör park bevaras naturmiljön oförändrad, frånsett på platsen för daghemmet Meritähtis tomt, som omdisponeras. Naturmiljön på de befintliga obebyggda tomterna och i parkzonen mellan dessa ändras till bebyggelse, dock så att en del av det nuvarande trädbeståndet på den nya daghemstomten bevaras. En smal parkskog i naturtillstånd vid Svartviksvägens norra kant anläggs som en del av en parkeringstomt.

Grundvatten

Byggandet får inte leda till att grundvattnet förorenas, grundvattenytan sjunker eller grundvattenflödet minskar. Vid byggandet ska byggsättsanvisningarna för byggande i ett viktigt grundvattenområde följas (byggnadstillsynsverket 15.6.1990/30.11.2004, justerade 10.11.2008).

Samhällsteknisk försörjning

Det finns ett samhällstekniskt nät i området.

För att detaljplanen ska kunna genomföras måste ledningar flyttas och ändringar göras i det befintliga nätet. På tomten 54052/4 måste det byggas en lokal för en transformatorstation med tanke på eldistributionen.

Markens byggbarhet och renhet

Enligt de uppgifter som finns att tillgå fördelar sig marken i ett område med friktionsjord och i områden med mjuk mark. Byggnaderna grundläggs i området med friktionsjord på marken och i området med mjuk mark på stödpålar som går ned till det bärande skiktet.

Norr om Kangaslampi, vid Svartviksvägen 3, har det tidigare funnits en servicestation, som har orsakat markföroreningar åtminstone inom servicestationstomten. De nya områden som bebyggs efter detaljplaneändringen är belägna över 250 m från servicestationstomten. Grundvattnet i Botby grundvattenområde strömmar huvudsakligen mot söder och mot Botbyviken så att det har bedömts vara osannolikt att oljeföreningar kan ha spridit sig från den f.d. servicestationstomten mot bebyggelseområdena.

Dagvatten

Byggnaderna i detaljplaneområdet bör få gröna tak och rent regnvatten från taken ska infiltreras i marken på tomterna.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och skapar förutsättningar för det nuvarande köpcentret att bli större och utvecklas som ett närservicecentrum.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förlägga en koncentration av detaljhandelsbutiker till området. Vilka konsekvenser förstoringen av köpcentret har för utvecklingen av Nordsjö lokalcentrum har bedömts i en separat utredning om det nuvarande utbudet och nya projekt inom dagligvaruhandeln i Nordsjö (stadsplaneringskontoret 2009). Enligt utredningen innebär varken det projekt som nu blir möjligt eller det affärsbyggnadsprojekt som planeras för närområdet något hot för det närliggande lokalcentrumet eller för utvecklingen av köpcentret Columbus. I det ändrade detaljplaneförslaget är butiksvåningsytan 500 m² mindre än i utredningen. Konsekvenserna är därför mindre och de anses inte till sin storlek vara jämförbara med en i lagen avsedd stor detaljhandelsenhet.

Konsekvenser för arrangemangen för trafik och teknisk service

Då köpcenterkvarteret blir större och får ett bredare utbud och då seniorhuset byggs ökar personbilstrafiken på Svartviksvägen med ca 1 800 fordon om dygnet. Å andra sidan kan den bättre närservicen minska trafiken till områdescentrumet. Detaljplaneförslaget medger dessutom att hållplatsen för matarbussen till metron flyttas invid köpcentret. När flyttningen blir verklighet förbättras kollektivtrafikförbindelserna till området.

Enligt en utredning från 2010 om parkeringen av lastbilar i Nordsjö finns det några lastbilar som parkerar i köpcentrets näromgivning. Med anledning av utredningen och invånarrespons reserveras det några lastbilsplatser på vändplatsen på Stora Ullholmsvägen för att problem med lastbilsparkering ska undvikas i fortsättningen.

När AKS-tomten har bebyggts går det inte längre att längs centralparkskanten dra en kollektivtrafikförbindelse mellan köpcentret och norra Nordsjö på det sätt som anges i programmet för deltagande och bedömning.

Nybyggandet stöder sig på de befintliga tekniska näten, och ledningar måste i någon mån flyttas på grund av byggarbetena. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste en lokal för en transformatorstation byggas i kvartersområdet för bostads-, affärs- och servicebyggnader.

Konsekvenser för naturen och landskapet

Den nuvarande obebyggda Y-tomten med skog och en del av det nuvarande parkområdet bebyggs. Å ena sidan minskar detta lokalt på

den skogsnatur som upplevs vara en del av Nordsjö centralpark, men å andra sidan breddas centralparken då den befintliga daghemstomten ändras till park. Parkerings- och gatuarrangemangen norr om köpcentret kräver att träd fälls i den nuvarande parken vid gatukanten, vilket kompenseras genom trädrader som planteras på parkeringstomten.

Grundvattenskyddet och avledningen av dagvatten har behandlats ovan som separata punkter.

Konsekvenser för människornas hälsa, säkerheten, olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen

Den nya servicen, det tillgängliga seniorhuset och invånarparken förbättrar invånarnas och i synnerhet barnfamiljernas och de äldres levnadsförhållanden och verksamhetsbetingelser i området.

Parkområdet och köpcentret blir tryggare än nu i och med att stadsrummet blir redigare och den sociala kontrollen ökar.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Tillbyggandet effektiviserar användningen av den befintliga samhällstekniska infrastrukturen.

Att detaljplanen genomförs innebär för staden kostnader på ca 600 000 euro exkl. moms. Kostnaderna fördelas på följande sätt: gator och allmänna områden 300 000 euro, elnät 80 000 euro, flyttning av vatten- och avloppsledningar 200 000 euro och flyttning av fjärrvärmeledningar 20 000 euro.

Kostnaderna omfattar inte en eventuell flyttning av en telekabel inom kvartersområdena för bilplatser.

Konsekvenser för servicen och näringsverksamheten

Att detaljplanen genomförs inverkar positivt på den kommersiella och sociala servicen i området. Enligt en utredning förbättrar förstoringen av köpcentret i Nordsjö det lokala utbudet inom handeln och svarar mot efterfrågan i området. Också konkurrensen inom dagligvaruhandeln ökar i området. Den nya butiken är ungefär lika stor som den befintliga butiken i köpcentret och dess eventuella utbyggnadsdel. Konkurrenssituationen är därmed balanserad.

Förstoringen av köpcentret har enligt utredningen inga betydelsefulla konsekvenser för servicen i områdescentrumet Columbus, eftersom invånarantalet i Nordsjö under de närmaste åren ökar mest i Solvik och Havs-Rastböle.

Genomförande

Utbyggnaden av området kräver smärre flyttningar i de tekniska nätverken.

YIT Byggnads Ab har reserverat tomten för servicebyggnader.

Stadens behov av servicelokaler kan tillgodoses smidigt så att lokaler kan förläggas såväl till kvartersområdet för affärsbyggnader, till daghemsbyggnaden vid Stenholmsvägen som till bottenvåningen i seniorhuset.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Växelverkan i anslutning till programmet för deltagande och bedömning och beredningen av planeringsprinciperna för köpcentret har ordnats tillsammans med dem som planerar området norra Nordsjö.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse. Samtidigt med skrivelsen fick de programmet för deltagande och bedömning (daterat 18.12.2002). Projektet presenterades vid ett möte för allmänheten 21.1.2003. Att detaljplanen är under beredning har meddelats i planläggningsöversikten sedan år 2003.

Ett uppdaterad program för deltagande och bedömning (daterat 24.3.2006) skickades till intressenterna i mars 2006. Programmet och olika alternativa placeringar för servicelokalerna presenterades vid ett möte för allmänheten 5.4.2006.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt det uppdaterade program för deltagande och bedömning som utgör bilaga (daterat 26.2.2009).

Programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplanändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 4–24.3.2009. En detaljplanejour med anledning av utkastet hölls 9.3.2009 på förortsstationen.

I anslutning till beredningen av detaljplaneutkastet har stadsplaneringskontoret i samarbete med YIT Byggnads Ab ordnat två möten för intressentgrupper på Nordsjö förortsstation (23.10.2008 och 6.4.2009). Företrädare för bostadsaktiebolagen i området, invånarorganisationerna i Nordsjö, Vuosaaren Liikekeskus Oy och socialverket deltog i mötena.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med socialverket, utbildningsverket, fastighetskontoret, stadsmuseet, byggnadskontoret, affärsverket trafikverket (HST) och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Innan detaljplanen behandlades i nämnden ombads stadsmuseet och socialverket att ge utlåtande.

Myndigheternas ställningstaganden gällde behovet att skydda den befintliga köpcenterbyggnaden, eventuella markföroreningar, hur servicelokalerna räcker till i framtiden, behovet av en noggrannare trafikplan och planläggningstekniska detaljer.

Åsikter

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen kom det in 63 skrivelser med åsikter, varav 41 gällde programmet för deltagande och bedömning och planeringsprinciperna, 18 detaljplaneutkastet och 4 det ändrade detaljplaneförslaget. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna gällde områdets utveckling och service, det befintliga köpcentrets ställning i projektet, trafik- och parkeringsarrangemangen, värdena och kompletteringsprinciperna i området från 1960-talet, daghemmets utformning och läge, återvinningsställets placering, avsaknaden av en ungdomsgård och läget för ett skärmtak för utslagna.

Åsikterna om det ändrade detaljplaneförslaget gällde karaktären för verksamheten i invånarparken, parkeringsplatsen för lastbilar, seniorhusets höjd och läge, antalet parkeringsplatser och lägena för daghemmet, återvinningsstället och skärmtaket för utslagna.

Åsikterna har i planläggningsarbetet beaktats så att trafik- och parkeringslösningarna och lägena för skärmtaket och återvinningsstället har justerats.

I rapporten om växelverken ingår sammandrag av åsikterna om detaljplaneutkastet och av bemötandena till dessa i större utsträckning.

Förslaget framlagt, utlåtanden och anmärkning

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 19.2–22.3.2010. Affärsverket Helsingfors Energi, direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden och närings-, trafik och miljöcentralen har gett utlåtande om förslaget. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att affärsbyggandet gäller en butikskoncentration vars konsekvenser inte kan jämföras med konsekvenserna av en stor detaljhandelsenhet. Det behövs inte någon detaljplanebestämmelse om en stor detaljhandelsenhet.

Av skyddsskäl bör maximivåningsytan separat för vardera dagligvarubutiken på tomten framgå av detaljplanebestämmelserna. Bestämmelserna bör gälla våningsytan i stället för lokalerna. De termer som i detaljplaneförslaget används för de mindre butikerna bör förtydligas i enlighet med miljöministeriets handbok. Verksamhetsprinciperna enligt Helsingfors stads dagvattenstrategi bör beaktas i detaljplanen genom detaljplanebestämmelser och genom utredningar som fogas till detaljplanebeskrivningen.

Direktionen för stadsmuseet anser att skyddsmålen för den värdefulla köpcenterbygganden har beaktats väl i detaljplanen. Kompletteringsbyggandet är väl anpassat till den glest bebyggda omgivningen.

Fastighetsnämnden anser att skyddsbeteckningen i förslaget utgör ett hot för det befintliga köpcentret med närmaste omgivning. Skyddsmålet har försvårat förhandlingarna mellan Vuosaaren Liikekeskus Oy och YIT Byggnads Ab, som reserverat tomten, och det har inte uppstått något samförstånd om hur de ska kunna utveckla kvarteret tillsammans. Byggnadsskyddet kan också stå i vägen för svåra ombyggnadsbeslut och investeringar i det ömsesidiga fastighetsbolaget och leda till att byggnaden förfaller och trivseln i närområdet minskar. Då kan skyddsbestämmelsen leda till ett slutresultat tvärt emot målen.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att ändhållplatsen för bussar och vändplatsen är för små och trafikarrangemangen i korsningsområdet orediga. Planteringsområdena inom LPA-området bör vara gatuområden utan planteringar. Svartviksplatsen bör hänföras till kvartersområdet. Ansvaret för de centrala gång- och cykelstråken bör vila på en och samma aktör och stråken bör inte upptas som servitut på tomterna. Byggnadsytorna bör anges så att byggnaderna och service- och räddningsvägarna för dessa ryms på tomterna. I AKS-kvartersområdet bör det upptas en förbindelse för servicekörning och en räddningsväg i detaljplanen. Räddningsvägar bör inte dras genom parken. Detaljplanen saknar en beteckning för en områdesdel reserverad för vatten- och energiförsörjningsledningar.

Räddningsnämnden, miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om detaljplaneförslaget.

Genmäle

Med anledning av utlåtandena har detaljplanebestämmelserna ändrats bl.a. när det gäller affärsbyggandet och hanteringen av dagvatten. Trafikarrangemangen i området har ändrats och gjorts redigare.

Tomten för det befintliga köpcentret har med anledning av anmärkningen avgränsats från detaljplaneområdet, och frågan om byggnadsskydd gäller därmed inte detta detaljplaneförslag. Kvartersområdet för affärsbyggnader, till vilket en stor detaljhandelsenhet får förläggas (KM-1) har ändrats till kvartersområde för servicebyggnader. Ytbegränsningarna har ändrats så att de gäller våningsytorna. Detaljplaneförslaget har kompletterats med bestämmelser om hanteringen av dagvatten.

Ändhållplatsen för bussar och vändplatsen har flyttats till ändan av Svartviksvägen och dess storlek har justerats. Med anledning av utlåtandet har en öppen plats och en gata för allmän gång- och cykeltrafik ändrats till kvartersområde, där det finns ett för gång- och cykeltrafik reserverat område som ska byggas som ett högklassig offentlig utomhusutrymme. I och med att tomten för det gamla köpcentret har avgränsats från detaljplaneområdet, går det inte längre att dra gång- och cykelvägar genom området utan servitut. AKS-kvartersområdet har ändrats så att det är möjligt att ordna räddningsvägar och en serviceförbindelse inom kvartersområdet. Platserna för dessa behöver dock inte anges i detaljplanen. Beteckningarna för nätverken för teknisk försörjning har kompletterats i detaljplaneförslaget.

Anmärkning

Vuosaaren Liikekeskus Oy gjorde 21.1.2010 en anmärkning mot detaljplaneförslaget, i vilken bolaget anser skyddsbestämmelsen för det ursprungliga köpcentret vara orimlig. Skyddsbestämmelsen ansågs inte främja detaljplanemålen. Detaljplaneförslaget omöjliggör trygga serviceförbindelser och ett täckt serviceområde. Bolaget ser ingen anledning till eller har något behov av parkeringsarrangemangen på köpcentrets tomt i detaljplaneförslaget. Bolaget föreslår att det ska få förvärva ett tilläggsområde av staden med tanke på servicearrangemangen.

Enligt bolaget finns det inte behov av en ny affärsbyggnad av den storlek som föreslås i detaljplanen, eftersom det inte har uppstått någon ny kommersiell efterfrågan då kompletteringsbyggandet i Svarta backens och Bastövägens område blev skrinlagt. Det finns också nu tomma affärslokaler i köpcentret.

Vuosaaren Liikekeskus Oy kräver att detaljplaneändringen ska återremitteras för ny beredning och hoppas att bolaget och staden i samråd utreder möjligheterna att använda området.

Genmäle

Med anledning av anmärkningen har Vuosaaren Liikekeskus Oy:s tomt strukits i det ändrade detaljplaneförslaget. Ett serviceområde har ordnats som ett körservitut på granntomten.

Det ändrade förslaget framlagt, åsikter och ställningstaganden

Det med anledning av utlåtandena ändrade förslaget hölls framlagt på nytt 27.2–19.3.2012. Sex ställningstaganden och fyra skrivelser med åsikter lämnades in om förslaget. Dessutom kom det in muntliga åsikter.

Åsikter

I åsikterna anses innehållet i förslaget till detaljplaneändring gå i rätt riktning och det anses vara värt att utveckla området. I åsikterna tas det ställning bl.a. till hur funktionerna placeras och parkeringen ordnas i detaljplaneområdet.

Ställningstaganden

Räddningsverket och miljöcentralen har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring. Fastighetskontorets lokalcentral, ungdomscentralen, affärsverket trafikverket, utbildningsverket och socialverket har ingenting att yttra om ändringsförslaget.

Stadsmuseet anser det vara beklagligt att det genom detaljplaneändringen inte går att säkerställa att det kulturhistoriskt värdefulla köpcentret bevaras, utan köpcentret har lämnats utanför detaljplaneområdet. Bestämmelserna om nybyggande i ALY-kvarteret är dock avsedda att få till stånd en helhet med det ursprungliga av Lauri Silvennoinen ritade köpcentret som utgångspunkt för planeringen.

Fastighetsnämndens tomtavdelning konstaterar att tillbyggandet i närömgivningen kring det gamla köpcentret är värt att understödja, men föreslår att det ska dryftas om hela östra ändan av Svartviksvägen kan genomföras som LPA-område med en områdesdel i söder reserverad för allmän gång- och cykeltrafik. På detta sätt skulle området visuellt och funktionellt blir mer enhetligt, då en och samma aktör skulle både bebygga och upprätthålla området. När det föreslagna alternativet undersöks bör det utredas hur de som anlägger de kommunaltekniska anordningarna förhåller sig till lösningen.

Byggnadskontoret anser det vara bra och motiverat att den öppna platsen och stigarna kring denna hänförs till tomterna. Vändplatsen och hållplatsen för bussar är trång och det är önskvärt att dimensioneringen och antalet parkeringsplatser justeras. Detaljplaneförslaget beaktar centralparkens värde och kontinuitet väl. Det normativa skärmtaket för

utslagna i detaljplanen anses vara problematiskt och det bör övervägas om beteckningen kan strykas.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) påminner att det för linje 90 bör reserveras en alternativ och tillräckligt stor plats för en ändhållplats i stället för den hållplats som planläggs till park. Linjen trafikeras med boggimateriel. Hållplatserna bör planeras i samråd med HRT. Dessutom utgår HRT från att gång- och cykelförbindelserna ska vara raka, tillgängliga och trygga. De planeringslösningar som gäller kollektivtrafiken bör utarbetas i nära samråd med HRT.

Genmäle

Det av tomtavdelningen föreslagna sammanhängande LPA-området har slopats under beredningsarbetet för att det ska bli möjligt med kompletteringsbyggande i kanten av Nordsjö centralpark. Det är ändamålsenligt att i öster utsträcka gatuområdet ända till seniorhusets tomt, så att det i fortsättningen går att planlägga två tomter för bostadshus efter varandra. Det är inte möjligt att via ett LPA-område inrätta en körförbindelse som servitut över en annan tomt. Också byggnadskontorets tidigare utlåtande stöder den valda lösningen, liksom också det att områdesdelen för allmän gång- och cykeltrafik hänförs till tomterna. Busshållplatsen är i detaljplaneförslaget dimensionerad för boggimateriel. Trafikplanen med hållplatsarrangemang har efter ställningstagandet utarbetats i samråd med HRT.

Ändringar med anledning av anmärkningen och utlåtandena

Stadens förvaltningar och affärsverk hade inte någonting att invända mot det ändrade detaljplaneförslaget, frånsett fastighetskontorets tomtavdelning, som önskade ett sammanhängande kvartersområde för bilplatser i ändan av Svartviksvägen, och byggnadskontoret och samkommunen Helsingforsregionens trafik, som ville att det skulle granskas om dimensioneringen är tillräcklig för busslinjen och parkeringsplatserna. Med anledning av åsikterna har vändplatsen på Stora Ullholmsvägen i det ändrade detaljplaneförslaget förstorats så att de befintliga parkeringsplatserna för lastbilar delvis kan bevaras.

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av utlåtandena och anmärkningen ändrats på följande sätt:

Detaljplanekartan

- Tomten 54052/4 med beteckningar och bestämmelser har strukits i förslaget till detaljplaneändring.
- Kvartersområdet 54054/3 för bilplatser har delats i fyra delar och ett gatuområde.

- Svartviksplatsen och Svartviksstigen har ändrats till delar av kvartersområden.
- Kvartersområdet för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1) har ändrats till kvartersområde för servicebyggnader (P).
- Gränserna mellan kvartersområdet för bostadshus avsedda för seniorbostäder, parkområdet och gatuområdet har ändrats.
- Byggnadsytornas lägen i kvartersområdena har justerats.

Bestämmelserna och beteckningarna

- Beteckningen om ett obligatoriskt antal våningar i byggnaderna har strukits.
- Beteckningen för en byggnadsyta där det utöver våningsytan får uppföras en byggnadsdel i en våning har strukits.

- En beteckning för en byggnadsyta för ventilationsmaskinrum och utrymmen för andra anläggningar (tek) har lagts till.
- En beteckning för ett normativt återvinningsställe (jä) har lagts till.
- Detaljplanebeteckningarna för en öppen plats och en gång- och cykelgata har strukits.
- För hela detaljplaneområdet har det lagts till en bestämmelse om att rent regnvatten från taken ska infiltreras i marken på tomterna.
- I bestämmelserna om minimiantalet bilplatser och cykelplatser har bestämmelserna om kollektivbostäder och restauranglokaler strukits och bestämmelserna om bostäder getts lydelsen "bostäder 1 bp/110 m² vy, stadens hyresbostäder 1 bp/125 m² vy".

  För AKS-kvartersområdet
- En bestämmelse om att balkongerna ska vara indragna från fasadlinjen har lagts till och i den bestämmelse som tillåter bostadskomplement utöver våningsytan har begränsningen "högst 15 % av den i detaljplanen angivna våningsytan" strukits.
- En bestämmelse om att yttertaken ska planteras har lagts till.

  För det tidigare KM-1-kvatersområdet som nu är P-kvartersområde
- En bestämmelse om att yttertaken ska planteras har lagts till.

Det har dessutom gjorts små justeringar av teknisk natur i detaljplaneförslaget.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
3	Havainnekuva
4	Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
5	Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

1	Ilmakuva

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5
Helen Sähköverkko Oy	
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2012 § 861

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

13.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 240

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Ksv 0592_1, Mustalahdentie 2, karttaruutu L5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54052 tontin 3, korttelin 54057 tontin 4 sekä katu-, puisto-, ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 54146 ja 54147) nro 11953 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavakartta:

- tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.

- autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.

- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.

- liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

- vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.

- rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.

- merkintä rakennusalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- on lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laitetilojen rakennusalasta (tek).

- on lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).

- aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinnät on poistettu.

- koko kaava-aluetta koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämisestä maaperään tontilla.

- autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevisista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

  AKS-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan

lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".

- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Varkemaa, arkkitehti, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Marko Härkönen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: +358931037087
inga.valjakka(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 17.4.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kiinteistöviraston tonttiosastolta lausuntoa Pohjois-Vuosaaren vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön asemakaavamuutosehdotuksesta nro 11953. Lopullinen asemakaava-

muutosehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää.

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavamuutosehdotuksessa nro 11953 esitetty Pohjois-Vuosaaren vanhan ostokeskuksen lähiympäristön lisärakentaminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Vanhan ostoskeskuksen omistajan kanssa ei ole päästy jo vuosia jatkuneissa neuvotteluissa yhteisymmärrykseen vanhan ostokeskuksen ja sen lähiympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joten se on jätetty luonnoksen ulkopuolelle.

Tonttiosasto esittää vielä pohdittavaksi, olisiko tarkoituksenmukaista muodostaa yhteinen LPA-alue esitettyjen uudisrakennusten ja vanhan ostoskeskuksen tontin eteen, mikä vuokrattaisiin ALY-tontille nro 54052/3 autopaikka-alueeksi toteutettavaksi, käytettäväksi ja ylläpidettäväksi. Kaavaan ja tämän kanssa tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettaisiin kuitenkin määräys kaupungin tai tämän määräämän oikeudesta käyttää aluetta bussiliikenteen päätepysäkkinä ja LPA-alueen eteläreunaan osoitettaisiin yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tonttialueen osa. Tontin nro 54052/3 vuokralainen olisi velvollinen luovuttamaan AKS-tontille autopaikat käyttöön niiden toteutus- ja ylläpitokustannuksia vastaan. Tontti nro 54052/3 saisi käyttää koko alueelle toteuttamiaan autopaikkoja AKS-tontin valmistumiseen saakka.

Edellä mainitulla tavalla saattaisi muodostua uudisrakennusten eteen visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi alue verrattuna siihen, että se toteutetaan kahden eri hankkeen ja rakennusviraston toimesta mahdollisesti useammassa vaiheessa. Lisäksi alueen keskittäminen yhdelle todennäköisesti tehostaa alueen ylläpitoa varsinkin talvisin. Mikäli tällaista yhtenäistä LPA-aluetta päätetään tutkia, tulisi selvittää suotuvatko kunnallistekniikan toteuttajat toteuttamaan po. uudisrakennustonteille tarvittavan kunnallistekniikan yhtenäisen LPA-alueen läpi, jos niiden pysyvyys taataan maanvuokrasopimuksen ehdolla tai erillisellä rasitesopimuksella.

Tonttiosasto ei ole keskustelut yhtenäisestä LPA-alueesta tontin varauksensaajan kanssa.

Lisätiedot

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

Yksikön päällikkö 14.3.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.2.2012

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa korttelia 54052 ja tonttia 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueita koskevasta muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta kehitetään Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksena. Alueelle haluttaisiin rakentaa myös seniori- ja palveluasuntoja. Kaavaehdotusta on muutettu ja nykyisen ostoskeskuksen tontti on rajattu kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus luokiteltiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Sen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä, rakennus on hyvin säilynyt ja sen ympäristöarvo on erittäin merkittävä. Ostoskeskus on arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelema. Modernistinen liikerakennus valmistui vuonna 1965. Rakennus liittyy olennaisesti Lauri Silvennoisen suunnittelemaan asuinkerrostaloalueeseen.

Aiemmassa kaavavaiheessa ostoskeskus kuului mukaan kaava-alueeseen ja sille esitettiin suojelutavoitteen mukaisesti sr-2 suojelumääräystä. Ostoskeskuksen omistava Vuosaaren Liikekeskus Oy kuitenkin vastusti suojelua, minkä seurauksena nyt esillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ostoskeskuksen tontti on rajattu pois.

Vanhan ostoskeskuksen viereen, sen itäpuolelle, esitetään ALY-korttelia, asuin-, liike- ja julkisten palveluiden kortteli. Kortteliin voi rakentaa kahden kerroksen korkuisen rakennuksen, mutta osa pohjoissivua tulee olla yksikerroksinen. Vanhan ostoskeskuksen arkkitehtuurin mukaisesti myös uudisrakennusta kiertää katos. Määräyksissä todetaan, että räystäslinjan tulee noudattaa vanhan ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuurin tulee sopeutua alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Myös ilmanvaihtokonehuoneista määrätään, ettei niitä saa sijoittaa toisen kerroksen yläpuolelle.

ALY—korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäisen Lauri Silvennoisen ostoskeskusrakennuksen on suunnittelun lähtökohtana. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin erittäin valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

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

§ 244
Anställning av innehavare av tjänsten som ungdomsdirektör

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anställa politices magister Tommi Laitio för tjänsten som ungdomsdirektör, vilken blir vakant 1.10.2012, med en totallön på 7 273 euro i månaden.

Eftersom Laitio inte är i stadens tjänst och inga uppgifter om hans hälsa är tillgängliga vid valet är anställningen villkorlig tills den blivit fastställd med stöd av en utredning om hälsotillståndet. Utredningen ska lämnas in inom en månad räknat från den dag han fått del av beslutet om anställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Leena Mickwitz, stadssekreterare, telefon: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Bilagor

1 Sanomalehti-ilmoitus 4.4.2012, nuorisotoimenjohtajan viran täyttäminen
2 Nuorisotoimenjohtajan virkaan hakeneet, lyhyt yhteenveto
3 nuorisoltk:n esityslistateksti 14.6

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Virkaan otettu	
Muut hakijat	Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anställa politices magister Tommi Laitio för tjänsten som ungdomsdirektör, vilken blir vakant 1.10.2012, med en totallön på 7 273 euro i månaden.

Eftersom Laitio inte är i stadens tjänst och inga uppgifter om hans hälsa är tillgängliga vid valet är anställningen villkorlig tills den blivit fastställd med stöd av en utredning om hälsotillståndet. Utredningen ska lämnas in inom en månad räknat från den dag han fått del av beslutet om anställning.

Föredraganden

Enligt 14 § i instruktionen för ungdomsförvaltningen väljs verkschefen av stadsfullmäktige sedan nämnden avgett utlåtande om de sökande.

Tjänsten som ungdomsdirektör har varit utlyst med ansökningstiden 4–20.4.2012. Annonsen publicerades i Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet och Metro 4.4.2012. Dessutom fanns annonsen i stadens system eRekry och i systemen MOL.fi och Oikotie.fi.

Enligt annonsen leder och utvecklar ungdomsdirektören verksamheten vid ungdomscentralen och ansvarar för att stadens strategiska riktlinjer blir verkställda.

Enligt 13 § i instruktionen för ungdomsförvaltningen är kompetenskrav för verkschefen högre högskoleexamen och dessutom kännedom om ungdomsarbete och erfarenhet av administration och ledarskap.

Enligt stadens språkkunskapsstadga är språkkunskapskrav för cheferna för förvaltningarna utmärkta muntliga och skriftliga kunskaper i finska och nöjaktiga muntliga och skriftliga kunskaper i svenska.

Utöver de formella behörighetsvillkoren värdesätts enligt annonsen god samarbetsförmåga, goda sociala färdigheter, ett kreativt arbetssätt och goda kunskaper i engelska.

Tjänsten söktes inom utsatt tid av trettiotre personer, av vilka två har dragit tillbaka sin ansökan.

Innan ungdomsnämnden behandlade ärendet kallades en del av de sökande till intervju. De intervjuande var nämndordföranden Emma Kari, nämndledamöterna Petra Toivonen och Tuomas Tiihonen, ungdomsdirektör Lauri Siurala, utvecklingschef Pekka Sihvonen, personaldirektör Hannu Tulensalo och stadssekreterare Leena Mickwitz.

Tio sökande fick en kallelse till personlig intervju. Fyra genomgick en psykologisk personanalys.

Enligt texten i ärendet på ungdomsnämndens föredragningslista ska de allmänna utnämningsgrunderna för offentliga tjänster i 125 § i grundlagen, dvs. skicklighet, förmåga och beprövad medborgerlig dygd, beaktas då tjänsten tillsätts. Beträffande jämförelsekriterierna för de sökande anges det att dessa är behörighetsvillkoren i instruktionen för ungdomsförvaltningen och det övriga som enligt annonsen krävs för att det ska gå att sköta tjänsten med framgång. Behörighetsvillkoren är (1) högre högskoleexamen, (2) erfarenhet av administration och ledarskap och (3) kännedom om ungdomsarbete. Det övriga som krävs för framgång i arbetet är (4) god samarbetsförmåga och goda sociala färdigheter, (5) ett kreativt arbetssätt och (6) goda kunskaper i

engelska. Med kreativt arbetssätt avses förmåga att granska samhällsförändringar på ett genomgripande sätt och tillämpa dem som en del av arbetet med att utveckla verksamhetsområdet. Goda kunskaper i engelska är viktiga eftersom ungdomscentralen bedriver ett omfattande internationellt samarbete.

Föredraganden i ungdomsnämnden föreslog att nämnden i sitt utlåtande skulle placera Tommi Laitio i första förslagsrummet för tjänsten som ungdomsdirektör. Nämnden behandlade ärendet 31.5.2012 och 14.6.2012. Den röstade på det sätt som framgår av beslutshistorien och ansåg att politices magister Tapani Tulkki bör väljas till ungdomsdirektör.

Hela texten i ärendet på ungdomsnämndens föredragningslista ingår i en bilaga.

Stadsstyrelsen framhåller att det vid skötseln av tjänsten som ungdomsdirektör är viktigt att innehavaren målmedvetet kan utveckla verksamheten vid ungdomscentralen och reagera på de ständiga förändringarna i ungdomskulturen med dess olika delområden. Ungdomsdirektören måste kunna förstå utvecklingslinjerna i samhället, som blir allt mer pluralistiskt, och se till att exempelvis invandrarungdomarna beaktas i verksamheten och utbudet av tjänster inom ungdomsväsendet. De unga ska ha tillgång till elektroniska tjänster, också i sociala medier. Ungdomsdirektören har samtidigt till uppgift att leda ungdomsväsendet på ett sådant sätt att det stöder de unga i deras växande till aktiva medborgare, gör dem delaktiga och främjar självständig verksamhet. Ungdomsväsendet måste vara stadens främsta expert på ungdomsfrågor.

Stadsstyrelsen meddelar att biträdande stadsdirektören för bildnings- och personalväsendet (Sj) efter att ungdomsnämnden gett sitt utlåtande kallade Tommi Laitio, ********** och Tapani Tulkki till intervju. Stadssekreterare Leena Mickwitz var närvarande under intervjuerna.

********** meddelade i sammanhanget att han drog tillbaka sin ansökan. Nedan beskrivs följaktligen de intervjuade Tapani Tulkkis och Tommi Laitios utbildning och arbetshistoria. Stadsstyrelsen påpekar att texten i ärendet på ungdomsnämndens föredragningslista också innehåller en motsvarande beskrivning över de två andra sökande som genomgick en personlig analys.

Tapani Tulkki är politices magister (2008). Han är verksamhetsledare för Pääkaupunkiseudun Partiolaiset ry sedan 9.2.2004. Därförinnan var han bl.a. generalsekreterare för Pohjola-Nordenin Nuorisoliitto ry, 2001–2004.

Tulkki uppfyller utbildningskraven för tjänsten. Han har främst fått erfarenhet av administration och ledarskap genom att leda en ungdomsorganisation (Pääkaupunkiseudun Partiolaiset ry). Det är fråga om en ganska liten arbetsenhet. Tack vare ungdomsorganisationsarbetet har han tillräcklig kännedom om ungdomsarbete, dock bara inom organisationsverksamhet.

Tommi Laitio är politices magister (2005). Han är forskare och projektledare i Demos sedan maj 2009. Han var företagare med Argumentti com 2008–2011 och Project Leader och Programme Officer hos European Cultural Foundation i Amsterdam 2005–2008. Dessutom var han bl.a. ordförande för Finlands studentkårers förbund 2003 och medlem och ordförande i Helsingfors universitets studentkår 2001–2002.

Laitio uppfyller utbildningskraven för tjänsten. Han har fått erfarenhet av administration och ledarskap genom organisationsarbete, ledarskap i internationella projekt, företagsverksamhet och teamledarskap. Även om erfarenheten är mångsidig hänför den sig helt till ganska små arbetsenheter. Kännedomen om ungdomsarbete kommer från organisationsarbete, projekt i en internationell institution och konsultuppdrag, senast i fråga om delaktighetsprojekt vid ungdomscentralen.

Biträdande stadsdirektören för bildnings- och personalväsendet framhåller att Tommi Laitio under intervjun kunde specificera nuläget inom ungdomsväsendet och framtida utmaningar på ett konstruktivt, kunnigt och redigt sätt. Laitio gick dessutom igenom olika samhällsfenomen ur många vinklar och konsekvent, på ett sätt som ger en god grund för arbetet som ungdomsdirektör. Hans arbetserfarenhet är mångsidig och omfattar också erfarenhet från företagslivet, bl.a. från att leda ett eget företag.

Stadsstyrelsen hänvisar till behörighetsvillkoren för tjänsten, de allmänna utnämningsgrunderna i 125 § i grundlagen och det som kom fram under intervjuerna. Den bedömer att Laitios arbetserfarenhet är mångsidigare och bredare än Tulkkis och att Laitio har goda förutsättningar att vidareutveckla och leda ungdomsväsendet. Då Laitio blev intervjuad visade han tydligt att han har sinne för innovation, utvecklingsarbete och personalmotivation. Också de psykologiska personanalyserna talar för att han bör bli vald. Stadsstyrelsen anser på basis av de sökandes arbetserfarenhet och utbildning och det som kom fram under intervjuerna och genom de psykologiska personanalyserna att politices magister Tommi Laitio är lämpligast för tjänsten som ungdomsdirektör.

Eftersom Laitio inte är i stadens tjänst är det eventuella valet av honom villkorligt tills han lämnar in en godtagbar utredning om sitt hälsotillstånd. Om en annan föreslås bli vald måste beslutsförslaget ändras i enlighet med detta.

Alla ansökningshandlingar och andra handlingar som hänför sig till anställningsprocessen hålls tillgängliga under stadsstyrelsens och stadsfullmäktiges sammanträden och därförinnan hos beredaren.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Leena Mickwitz, stadssekreterare, telefon: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Bilagor

1 Sanomalehti-ilmoitus 4.4.2012, nuorisotoimenjohtajan viran täyttäminen
2 Nuorisotoimenjohtajan virkaan hakeneet, lyhyt yhteenveto
3 nuorisoltk:n esityslistateksti 14.6

Utdrag

Utdrag	**Bilagor till utdrag**
Virkaan otettu	
Muut hakijat	Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2012 § 862

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee ottaa valtiotieteen maisteri Tommi Laition nuorisotoimenjohtajan 1.10.2012 avoimeksi tulevaan virkaan 7 273 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

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

13.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054
leena.mickwitz(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 14.06.2012 § 75

HEL 2012-005580 T 01 01 01 01

Päätös

Nuorisolautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

Käsittely

14.06.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:
Tuomas Tiihonen: Nuorisolautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Nuorisolautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle lausuntonaan, että nuorisoasiainkeskuksen virastopäällikön virkaan valittaisiin valtiotieteiden maisteri Tapani Tulkki.

Jaa-äänet: 4
Riku Ahola, Verna Castrén, Erkki Perälä, Johanna Sandberg

Ei-äänet: 5
Aleksis Mäki, Carita Perry, Tuomas Tiihonen, Petra Toivonen, Malina Valtonen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

31.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Lauri Siurala

Lisätiedot

Lauri Siurala, nuorisotoimenjohtaja, puhelin: 310 89045
lasse.siurala(a)hel.fi

§ 245
Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande 14 motioner

HEL 2012-011880, 2012-011874, 2012-011876, 2012-011877, 2012-011869, 2012-011870, 2012-011871, 2012-011872, 2012-011881, 2012-011882, 2012-011875, 2012-011878, 2012-011879, 2012-011873

Beslut

1. Motion av ledamoten Mari Holopainen m.fl. om förnyande av innovationsfondens verksamhet
2. Motion av ledamoten Emma Kari m.fl. om kartläggning av viktiga skogar för skolor och daghem
3. Motion av ledamoten Päivi Lipponen m.fl. om fler parkbänkar i östra Helsingfors
4. Motion av ledamoten Päivi Lipponen m.fl. om ökning av antalet cykelställ
5. Motion av ledamoten Tuomo Valokainen m.fl. om en hundpark vid Hermanstads strandväg
6. Motion av ledamoten Tuomo Valokainen m.fl. om den överblivna tomten vid Sörnäs fängelseområde
7. Motion av ledamoten Antti Vuorela om inledande av en renovering av byggnaden i lekparken Hemmalmen
8. Motion av ledamoten Olli Sademies m.fl. om läget för platserna för handikapparkering vid Malms sjukhus
9. Motion av ledamoten Kimmo Helistö m.fl. om en kattpark i Berghäll
10. Motion av ledamoten Mari Holopainen m.fl. om en utredning över friluftsbad, flytande badanläggningar m.m.
11. Motion av ledamoten Emma Kari m.fl. om ändring av Vasagatan till gå- och gårdsgata
12. Motion av ledamoten Elina Moisio m.fl. om utveckling av Elisabetsgatan för gång- och cykeltrafikens behov
13. Motion av ledamoten Tarja Kantola m.fl. om en miniatyrmodell över Helsingfors centrala kartområde
14. Motion av ledamoten Antti Vuorela om en rondell i korsningen mellan Dickurvägen och Stapelstadsvägen

Stadsfullmäktige beslutade remittera motionerna till stadsstyrelsen för beredning.

HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO

HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE

Minerva Krohn
puheenjohtaja
ordförande
218 - 222, 228 - 244

Jan Vapaavuori
puheenjohtaja
ordförande
223 - 227

Antti Peltonen
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare
218 - 227, 230 - 244

Hannu Hyttinen
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare
228, 229

Pöytäkirja tarkastettu

Protokollet justerat

Essi Kuikka

Harry Bogomoloff

Astrid Thors

Tuomas Rantanen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 07.09.2012 ja asianosaista

koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Protokollet har hållits offentligt framlagt på Helsingfors stads registratorskontor (Norra esplanaden 11-13) 07.09.2012 och det beslut som gäller vederbörande har postats därpåföljande arbetsdag.

Antti Peltonen
vs. päätösvalmisteluyksikön päällikkö
stf. chef för beslutsberedningsenheten

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1
MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 218, 219, 229, 245 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2
VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 220 - 227, 230 - 238, 244 §:t

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3
VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 239 - 243 §:t

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia

- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite:	PL 10
	00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero:	09 655 783
Käyntiosoite:	Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero:	09 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1
FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

218, 219, 229, 245 § i protokollet

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning.

Tillämpat lagrum: 91 § i kommunallagen

2
BESVÄRSANVISNING

220 - 227, 230 - 238, 244 § i protokollet

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress:	helsinki.hao@oikeus.fi
Adress:	Banbyggarvägen 5 00520 HELSINGFORS
Faxnummer:	029 56 42079
Telefonnummer:	029 56 42000

Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks I beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut som besvärsskriften gäller, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sin begäran, om dessa inter redan tidigare har tillställts myndigheten

Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 90 euro för behandlingen av ärendet.

Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postadress:	PB10 00099 HELSINGFORS STAD
Faxnummer:	(09) 655 783
Besöksadress:	Helsingfors stads registratorskontor Norra esplanaden 11-13
Telefonnummer:	(09) 310 13700 (Allmän förvaltning, Energi och Hamnen) (09) 310 13701 (Stadsplanerings- och fastighetsväsendet) (09) 310 13702 (Byggnads- och miljöväsendet) (09) 310 13703 (Bildnings- och personalväsendet) (09) 310 13704 (Social- och hälsovårdsväsendet)

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00

3
BESVÄRSANVISNING

239 - 243 § i protokollet

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

I ett beslut som gäller godkännande av generalplan, detaljplan och byggnadsordning får ändring genom kommunalbesvär sökas

- av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna
- av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde

- av förbundet på landskapsnivå och en kommun för vars område den markanvändning som anges i detaljplanen har konsekvenser
- av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam

Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

En kommunmedlem, en part och andra med rätt att anföra besvär anses har fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress:	helsinki.hao@oikeus.fi
Adress:	Banbyggarvägen 5 00520 HELSINGFORS
Faxnummer:	029 56 42079
Telefonnummer:	029 56 42000

Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks i beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut som besvärsskriften gäller, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sin begäran, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten

Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 90 euro för behandlingen av ärendet.

Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress:	helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postadress:	PB 10
	00099 HELSINGFORS STAD
Faxnummer:	(09) 655 783
Besöksadress:	Norra esplanaden 11–13
Telefonnummer:	(09) 310 13701

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.