



14.06.2012

Kokousaika 14.06.2012 16:00 - 19:22

Kokouspaikka Kiinteistöviraston neuvotteluhuone (Fabianinkatu 31 D, 4. krs)

Läsnä

Jäsenet

Paalimäki, Tuula	puheenjohtaja
Ekholm-Talas, Heidi	varapuheenjohtaja
Lohi, Jyrki	
Molander, Sole	
Pihlaja, Kirsi	337 - 368 §, klo 16:00 - 18:37
Saarinen, Olli	
Malm, Anja	varajäsen
Tossavainen, Timo	varajäsen
	338 - 370 §, klo 16:12 - 19:22

Muut

Rautava, Risto	kaupunginhallituksen varaedustaja
	337 §, klo 16:00 - 16:37
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
	338 - 358 §, klo 16:14 - 18:02
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Kaartinen, Ilkka	osastopäällikkö
	337 - 358 §, klo 16:00 - 18:03
Sarin, Teuvo	va. kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Metsäranta, Markku	vs. tilakeskuksen päällikkö
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
	paitsi 343 §
Askolin af Ursin, Johanna	vs. viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	lakimies
Haaparinne, Peter	toimistopäällikkö
	asiantuntija
	338 §, klo 16:03 - 16:42
Visanti, Matti	projektipäällikkö
	asiantuntija
	338 §, klo 16:03 - 16:42

Puheenjohtaja

Paalimäki

Pöytäkirjanpitäjä



14.06.2012

Montell

Esittely

Virastopäällikkö

Tilakeskus

Tonttiosasto

Stauffer

§ 337 - 339 ja 368 - 370

Metsäranta

§ 340 - 350

Tuuttila

§ 351 - 367



14.06.2012

§	Asia	
337	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
338	Vp/6	Asiantuntijoiden kuuleminen
339	Vp/2	Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämistä ja kohtuullistamista
340	Tila/1	Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeiden myynti
341	Tila/2	Haagan peruskoulun perusparannuksen urakoitsijoiden valinta
342	Tila/3	Rakennesuunnittelun puitesopimus 2012 - 2014
343	Tila/4	Suvilahden teräksisen kaasukellon katon ja teleskooppirakenteiden purkamisen urakoitsijavalinta
344	Tila/5	LPK Kuminan peruskorjauksen hankehinnan päivitys ja urakoitsijavalinta
345	Tila/6	Meilahden ala-asteen perusparannuksen urakoitsijavalinta
346	Tila/7	Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä urakoitsijan valinta
347	Tila/8	Eesitys kaupunginhallitukselle Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
348	Tila/9	Eesitys kaupunginhallitukselle Itä-Pakilan ala-asteen ja lasten päiväkoti Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
349	Tila/10	Lasten päiväkoti Pikku-Tyllin tarveselvitys / hankesuunnitelman hyväksyminen
350	Tila/11	Teollisuuskatu 23:n tilan vuokraaminen sosiaaliviraston käyttöön
351	To/1	Eesitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille sekä Hitas-ehdoin toteutettavan vähimmäisosuuden vahvistaminen (Oulunkylä, tontti 28171/13)
352	To/2	Lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta
353	To/3	Luettelo kaupunginhallitukselle vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista



14.06.2012

354	To/4	Sörnäisten kortteleiden nrot 10595 - 10598 maaperän puhdistamiseen liittyvien töiden tilaaminen
355	To/5	Rivitalotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7:lle (Suutarila, tontti 40028/16)
356	To/6	Katsaus Östersundomin maanhankintaan ja kaavoitustilanteeseen
357	To/7	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12068
358	To/8	Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimusten tekemiseksi Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089
359	To/9	Esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten (Laakso/Ruskeasuo, 91-437-1-14, 91-18-9908-1, 91-18-9901-0)
360	To/10	Hakemus maanvuokran tarkistamisesta ja melusuojauksen parantamisesta (Suutarila, tontti 40137/15)
361	To/11	Lausunto kaupunginhallitukselle maalämmön hyödyntämismahdollisuuksien selvittämistä koskevasta toivomusponnesta
362	To/12	Neljän D-asemavuokrauksen jatkaminen Vuosaarella (Vuosaaren Satamatie)
363	To/13	Alueen vuokraaminen rakennusjätteen lajittelua varten Viikin entiseltä puhdistamoalueelta
364	To/14	Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta nro 12099 (Länsisatama, Hernesaari)
365	To/15	Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:lle (Herttoniemi, tontti 43040/8)
366	To/16	Herttoniemen puutarhamyymälän liiketontin vuokraaminen Taimia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Herttoniemi, tontti 43285/3)
367	To/17	Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti ryhmärakennuttajille määräosin (Haaga, Pohjois-Haaga, tontti 29141/1)
368	Vp/3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
369	Vp/4	Viraston tiedotuksia



14.06.2012

370 Vp/5 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



§ 337

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Ekholm-Talaksen ja Molanderin tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Viskarin (varalla Molander) ja Ekholm-Talaksen (varalla Saarinen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



14.06.2012

Vp/6

§ 338

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Lautakunta kuuli asiantuntijoina tonttiosaston esittelyssä olevan asian To/6 osalta projektipäällikkö Matti Visantia ja toimistopäällikkö Peter Haaparinnettä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Stauffer, Jaakko



§ 339

Lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun valtuutetun talousarvioaloitteesta koskien asuntotonttien maanvuokrien jäädyttämistä ja kohtuullistamista

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-003470 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakasen ja kuuden muun kaupunginvaltuutetun talousarvioaloitteesta seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrien jäädyttämistä nykyiselle tasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle. Mainitulta osin asia kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta lausunnossa kantaa.

Aloitteen hyväksyminen merkitsisi ainakin asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä, joka johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa, joka tarkoittaisi kaupungille karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Kun otetaan vielä huomioon kaupungin asuntotonttien vuokrauksissa noudattamat kohtuulliset hinnoitteluperusteet, ei



aloitteessa esitettyyn maanvuokrien jäädyttämiseen eikä nykyisten tontinvuokrien määräytymisperusteiden muuttamiseen ole aloitteessa esitettyä tarvetta.

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt 29.2.2012 (asia 28) talousarvioaloitteen kaupungin asuntonttien maanvuokrien jäädyttämiseksi toistaiseksi nykytasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet. Aloitetta perustellaan asumiskustannusten alentamisella.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Talousarvioaloitteen perustelut ilmenevät kokonaisuudessaan talousarvioaloitteesta, joka on liitteenä.

Vastaus aloitteeseen

Kiinteistölautakunta ottaa jäljempänä lausunnossaan kantaa aloitteen kohdassa 1 esitettyihin asuntonttien maanvuokriin liittyviin seikkoihin. Siltä osin kuin aloitteessa esitetään kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamista asia kuuluu kaupungin rakennustoimen toimialaan, eikä siihen oteta tässä lausunnossa kantaa.

Vuokrasopimuskanta ja maanvuokratulot

Helsingin kaupungilla oli vuoden 2011 lopulla voimassa yhteensä noin 5 000 asuntontin maanvuokrasopimusta. Näistä saatavat maanvuokratulot olivat vuonna 2011 yhteensä noin 87,7 milj. euroa.

Kaupunki luovuttaa vuosittain vuokraamalla uutta rakennusoikeutta asuntorakentamiseen keskimäärin noin 100 000 - 150 000 k-m². Lisäksi uusitaan erinäinen määrä päättyviä maanvuokrasopimuksia.

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia 18), että asuntonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta vuokramaksun arvo ei alentuisi inflaation johdosta.



Tontin laskennallinen hinta määritetään vuokrattavan tontin kerrosalan ja rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) perusteella. Rakennusoikeuden pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä arvioidaan aina maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Käytännössä ARA:n vahvistama tonttien hintataso on tärkein ohje asuntotonttien vuokrausperusteita määriteltäessä. Kaupunki ei siis itse arvioi vuokrausperusteena käytettäviä rakennusoikeuden arvoja, vaan ne perustuvat Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (jäljempänä YTV) laatimiin hintakäyrästöihin, jotka ARA vahvistaa noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa vuosittain. Käyrästö perustuu YTV:n alueelta keräämään hyvin laajaan toteutuneiden tonttikauppojen hintatilastoon. Käyrästön hintataso on Helsingissä pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppohen hintatasosta. Myös mahdolliset korotukset vuokrausperusteissa noudattavat pääsääntöisesti edellä mainitun hintakäyrästön hintatason kehitystä.

Kaupungin asuntotonttien hinnoittelussa noudattaman käytännön mukaan edellä mainitut valtion tukemassa tuotannossa noudatettavat rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat pohjana myös Hitas-tuotantoon ja sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteiden määrittelyssä. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra on noin 25 % korkeampi kuin vastaavien valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokra kyseisellä alueella. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet ovat puolestaan nykyisellään 10 - 30 % korkeampia kuin kulloinkin kyseessä olevalta alueelta Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien vuokrausperusteet. Vuokraamalla kaupunki luovuttaa tontteja pääsääntöisesti ARA- ja Hitas-tuotantoon. Sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit myydään.

Arvio talousarvioaloitteen vaikutuksista

Talousarvioaloitteessa ei tarkemmin määritellä, mitä tonttivuokrien jäädyttämisellä tarkoitetaan. Käytännössä tällä voidaan tarkoittaa elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvien indeksitarkistusten tekemättä jättämistä olemassa olevien maanvuokrasopimusten osalta. Lisäksi jäädyttämisellä voidaan tarkoittaa uusien vuokrattavaksi tulevien tonttien vuokrausperusteiden, eli rakennusoikeuden yksikköhintojen, sitomista nykytasoon.



Asuntotonttien maanvuokrien indeksitarkistusten tekemättä jättäminen johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä. Käytännössä tämä merkitsisi sitä, että perittävät maanvuokrat alenisivat reaalisesti noin 2 - 3 % vuodessa. Tämä merkitsisi puolestaan kaupungille käytännössä karkeasti noin 1,5 - 2,5 milj. euron tulonmenetystä jo ensimmäisenä vuotena. Indeksitarkistusten jäädyttäminen merkitsisi pitkällä tähtäimellä kaupungin maanvuokrasopimuskannan reaaliarvon merkittävää alenemista ja johtaisi maanvuokrien jälkeenjääneisyyteen yleisestä inflaatiokehityksestä sekä yleisestä kiinteistöjen arvonkehityksestä.

Edellä selostettujen kaupungin nykyisin asuntotonttien maanvuokrauksissa noudattamien hinnoitteluperiaatteiden osalta voidaan todeta, että asuntotonttien laskennallista hintaa määritettäessä käytettävät rakennusoikeuden pääoma-arvot ja niihin tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävät korotukset ovat hyvin maltillisia. Koska tonttien pääoma-arvot pääsääntöisesti merkittävästi alittavat tonttien arvioitavissa olevan markkinahinnan, ei kaupungin asuntotonteilta perimiä vuokria voida pitää nykyisellään kohtuuttomina. Tämä erityisesti huomioiden tontinluovutuksissa noudatetut hyvin pitkät 60 - 100 vuoden vuokra-ajat.

Edellä mainituin perustein kiinteistölautakunta toteaa, ettei aloitteessa esitettyihin (aloitteen kohta 1) toimiin ole syytä ryhtyä. Aloitteella ei siten ole vaikutusta kiinteistölautakunnan 16.5.2012 (277 §) tekemään talousarvioesitykseen.

Esittelijä

Talousarvioaloite

Kaupunginvaltuutettu Yrjö Hakanen on yhdessä kuuden muun kaupunginvaltuutetun kanssa tehnyt 29.2.2012 (asia 28) talousarvioaloitteen, jossa vaaditaan tontinvuokrien jäädyttämistä nykyiselle tasolle. Lisäksi aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 aikana valmistellaan koko kaupunkia koskevat tonttivuokrien kohtuullisemmat määräytymisperusteet.

Edelleen aloitteessa vaaditaan, että vuoden 2013 talousarviossa osoitetaan määräraha kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakentamisen liikelaitoksen perustamiselle.

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää edellä mainitusta aloitteesta kiinteistölautakunnan lausuntoa 28.5.2012 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 15.6. saakka.

Esittelijä

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



14.06.2012

Vp/2

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Talousarvioaloite

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 340

Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeiden myynti

HEL 2012-008361 T 10 01 03

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n kaupungin omistuksessa olevat 1 100 kpl osakkeita 80 619 euron suuruudesta kauppahinnasta ja muuten liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

1 Satamasaarentie 3 osakkeiden kauppakirja

Otteet

Ote

Ostaja

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikön myymään Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n kaupungin omistuksessa olevat 1 100 kpl osakkeita 80 619 euron suuruudesta kauppahinnasta ja muuten liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Esittelijä

Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3

Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3 on entinen kaukolämpöyhtiö. Vuosaaren Lämpö Oy perustettiin 1960-luvun loppupuolella alueelliseksi kaukolämpöyhtiöksi. Yhtiö on toiminut nimellä Vuosaaren Lämpö Oy 25.8.2005 saakka, jonka jälkeen yhtiön nimi muutettiin Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:ksi. Yhtiön osakkaina olivat vielä tämän vuoden alussa seitsemän asunto-



osakeyhtiötä ja Helsingin kaupunki. Yhtiössä on yhteensä 14 400 kpl osakkeita, ja Helsingin kaupunki omistaa niistä 1 100 kpl eli 7,63 %.

Vuosaaren korttelin nro 54084 tontti nro 2

Yhtiö omistaa ja hallitsee Vuosaarella sijaitsevaa korttelin nro 54084 tonttia nro 2. Yhtiön tontilla on tällä hetkellä vanha lämpökeskusrakennus piippuineen. Lisäksi tontilla on parkkihalli, jossa on naapurikiinteistön Asunto Oy Säästöniemen 142 autopaikkaa. Naapurikiinteistön autopaikat on merkitty rasitteena ko. tontille.

Esisopimus osakkeiden myymisestä

Kiinteistölautakunta oikeutti 20.1.2009 kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään esisopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n kaupungin omistuksessa olevien 1 100 kpl osakkeiden myymisestä. Vastaavan esisopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeiden myymisestä tekivät myös kuusi yhtiön osakkaana ollutta asuntoyhtiötä. Esisopimuksen ulkopuolelle jäi Asunto Oy Säästöniemi, jolla on lämpöyhtiön rakentamisesta lähtien ollut autopaikkarasite yhtiön tontille.

Esisopimuksen mukaiset edellytykset kaupan toteuttamiselle täyttyivät 31.12.2009, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaavamuutosta koskevan Asunto Oy Säästöniemen valituksen. Kauppaa ei ole kuitenkaan voitu tehdä, koska sekä ostajat että rahoittajat ovat edellyttäneet, että ne saavat haltuunsa kaikki Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeet. Asunto Oy Säästöniemi omistaa 2 120 kpl yhtiön osakkeita ja se ei ole ollut halukas myymään niitä ennen kuin autopaikkarasitteista on sovittu.

Osakekauppa

Tänä keväänä tehtiin alustava sopimus edellytyksistä, jolla Asunto Oy Säästöniemi luopuu autopaikkarasitteesta ja suostuu myymään omistamansa Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeet. Sopimuksen ehtona oli, että ostaja rakentaa Asunto Oy Säästöniemelle kaavan mukaiset autopaikat ja antaa osakekaupan yhteydessä tästä riittävät vakuudet.

Edellä olevan johdosta 30.5.2012 kaikki seitsemän asunto-osakeyhtiötä myivät esisopimuksen mukaisin kauppakirjaehdoin ja esisopimuksen mukaisella hinnalla Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakkeet Aveste Oy -nimiselle yhtiölle. Kauppahinta oli 73,29 euroa/osake. Myös Asunto Oy Säästöniemi myi omistamansa osakkeet. Ostaja rakentaa kaavan mukaiset autopaikat Asunto Oy Säästöniemelle. Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n tontille



ryhdytään mahdollisimman pian rakentamaan kaavan mukaisia asuinrakennuksia.

Kaupungin omistamien osakkeiden kauppahinta on esisopimuksessa sovittu ja se on sama kuin seitsemän Kiinteistö Oy Helsingin Satamasaarentie 3:n osakasyhtiön myymien osakkeiden hinta eli 73,29 euroa/osake. Näin ollen kaupungin osakkeiden kappahinta on yhteensä 80 619 euroa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sisko von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.von.behr(a)hel.fi

Liitteet

1 Satamasaarentie 3 osakkeiden kauppakirja

Otteet

Ote
Ostaja

Tilakeskus

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 341

Haagan peruskoulun perusparannuksen urakoitsijoiden valinta

HEL 2012-008306 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta F5 T1, Isonnevantie 16 C

Päätös

A

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Lujatalo Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 3 734 564 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 572 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi-Mikenti Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 756 000 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköarina Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 963 700 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen kiinteistöpalveluiden rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakat.

- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 1 370 000 euroa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Kari Pehkonen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi



Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Ilmanvaihto- ja
rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (C)
Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (D)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen
Lujatalo Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen
rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan
3 734 564 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit
Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen putkitöistä
arvonlisäverottomaan 572 000 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen
Ilmastointi-Mikenti Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun
perusparannuksen ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotöistä
arvonlisäverottomaan 756 000 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen
Sähköarina Oy:n tarjouksen Haagan peruskoulun perusparannuksen
sähkötöistä arvonlisäverottomaan 963 700 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen
kiinteistöpalveluiden rakennuspäällikön

- tekemään urakkasopimukset edellä kohdissa mainittujen
hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja hankkeen vastuuhenkilön
vastaanottamaan urakat.



- käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 1 370 000 euroa.

Tiivistelmä

Haagan peruskoulun Isonnevantien koulurakennuksen tiloja muutetaan vastaamaan yhdistetyn yhtenäisen peruskoulun toiminnallisia tarpeita ja oppilasmäärää. Toiminnallisten muutosten lisäksi samalla tehdään koko koulurakennuksen talotekninen perusparannus.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 8 706 264 euroa huhtikuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman tarjoushintaindeksillä korjatun enimmäishinnan 17 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinnat on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rakennusurakassa rajoitettua menettelyä, ja taloteknisissä urakoissa on käytetty avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Rajoitetussa menettelyssä tarjoukset on pyydetty 7 rakennusurakoitsijalta.

Taloteknisissä urakoissa tarjoukset on pyydetty 15 putkiurakoitsijalta, 17 ilmanvaihtourakoitsijalta ja 11 sähköurakoitsijalta, joista kaikki olivat ilmoittautuneita.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.

Urakkatarjoukset

Kiinteistöviraston tilakeskus on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 7 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 30.5.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 3 734 564 - 4 731 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 15 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 14.5.2012 klo 12.00 mennessä.



14.06.2012

Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 572 000 - 635 000 euroa.

Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnot 17 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 14.5.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 756 000 - 1 149 000 euroa.

Sähkötöistä tarjouspyynnot lähetettiin 11 urakoitsijalle, joista 6 jätti tarjouksen määräaikaan 14.5.2012 klo 12.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 963 700 - 1 113 000 euroa.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Rakentaminen alkaa elokuussa 2012 ja valmistuu syyskuussa 2013.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2016.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Kari Pehkonen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Ilmanvaihto- ja
rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (C)
Sähkourakkatarjouksen
jättäneet (D)

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta
Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 342

Rakennesuunnittelun puitesopimus 2012 - 2014

HEL 2012-005937 T 02 08 02 00

Päätös

A

Lautakunta päätti hylätä Wise Group Finland Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys oli ilmoittanut tarjouksessaan maksuehdoksi 14 pv vaaditun, tarjouspyynnössä ilmoitetun 21 pv sijasta. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan, mikäli maksuehto on ostajan kannalta huonompi kuin tarjouspyynnössä on edellytetty, tulee tällainen tarjous hylätä eikä sitä saa antaa muuttaa tarjouspyynnön mukaiseksi.

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden rakennesuunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien viidentoista (15) konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Dracon Oy
Konsultointi Kareg Oy
Ramboll Finland Oy
Finnmap Consulting Oy
Insinööritoimisto Pontek Oy
WSP Finland Oy
Vahanen Oy
Nexon Consulting Oy
Pöyry Finland Oy
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Insinööritoimisto Alinikula Oy
Optiplan Oy
Insinööritoimisto Pentinmikko Oy
Insinööritoimisto Konstru Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.



Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Arviointikriteerit rakennesuunnittelu |
| 2 | Laatuarviointi rakennesuunnittelu |
| 3 | Hinta-laatuarviointi rakennesuunnittelu |

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hylätä Wise Group Finland Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena, koska yritys oli ilmoittanut tarjouksessaan maksuehdoksi 14 pv vaaditun, tarjouspyynnössä ilmoitetun 21 pv sijasta. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan, mikäli maksuehto on ostajan kannalta huonompi kuin tarjouspyynnössä on edellytetty, tulee tällainen tarjous hylätä eikä sitä saa antaa muuttaa tarjouspyynnön mukaiseksi.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään julkisten hankkeiden rakennesuunnittelupalveluiden 2012 - 2014 puitesopimukset seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimpien viidentoista (15) konsulttitoimiston kanssa:

Amhold AS
Dracon Oy
Konsultointi Kareg Oy
Ramboll Finland Oy
Finnmap Consulting Oy
Insinööritoimisto Pontek Oy
WSP Finland Oy
Vahanen Oy
Nexon Consulting Oy
Pöyry Finland Oy
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Insinööritoimisto Alinikula Oy
Optiplan Oy
Insinööritoimisto Pentinmikko Oy
Insinööritoimisto Konstru Oy

Puitesopimuksella tilattavien kaikkien sopimusten yhteenlaskettu kattohinta voi olla yhteensä enintään arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Sopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä siitä annettavalla tiedoksiannolla, vaan vasta sen jälkeen, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Arviointikriteerit ovat liitteenä nro 1, laatuarviointi liitteenä nro 2 ja hinta-laatuarviointi liitteenä nro 3.

C



14.06.2012

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston ja tilakeskuksen hankintavaltuuksien mukaisesti

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa kenen tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa.

- tilaamaan tai tekemään sopimuksen yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoista kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Esittelijä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teettää rakennesuunnittelua ja muuta asiantuntijatyötä kaupungin erikokoisiin julkisiin palvelurakennushankkeisiin ja muihin tarkoituksiin.

Julkiset hankinnat sähköisessä ilmoituskanavassa julkaistiin 13.4.2012 hankintailmoitus ”Rakennesuunnittelun puitesopimus 2012 - 2014”. Tarjouskilpailulla valitaan konsulttitoimistot julkisten palvelurakennusten rakennesuunnittelutehtäviin sekä erilaisten selvitysten laatimiseen. Puitesopimuksella tilattavien tehtävien koko voi vaihdella pienistä EU-kynnysarvon ylittäviin hankkeisiin. Rakennesuunnittelupalvelujen puitesopimuksilla tilattavien tehtävien yhteenlaskettu kattohinta voi tarjouspyynnön mukaan olla enintään yhteensä arvonlisäverottomana 4 000 000,00 euroa.

Hankinnassa on noudatettu EU-menettelyä, koska puitesopimusten kokonaishinta ylittää EU-hankinnan kynnysarvon. Hankinta on tehty avointa menettelyä noudattaen.

Puitesopimukset tehdään käydyn tarjouskilpailun perusteella. Puitesopimukset ovat voimassa 30.8.2014 asti tai kunnes yhteenlaskettu kattohinta on saavutettu.

Määräaikaan mennessä, 28.5.2012 klo 13.00, tarjouksen jätti kuusitoista (16) yritystä.

1. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Soveltuvuusehtoina tarjoajan oli täytettävä seuraavat vaatimukset:



14.06.2012

Tarjoaja on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja työnantajarekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Tarjoajalla on elinkeinon harjoittamisoikeus sekä tarjoaja on merkitty kaupparekisteriin tai vastaavaan rekisteriin ulkomailla sekä tarjoaja ei ole liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/1985) mukainen liiketoimintakieltoon määrätty elinkeinonharjoittaja tai yritys, jonka yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muu siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö on määrätty liiketoimintakieltoon.

Tarjoaja on huolehtinut verojen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista veroista.

Tarjoaja on huolehtinut eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai tarjoajalla on voimassa oleva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma maksamattomista eläkevakuutusmaksuista.

Tarjoaja noudattaa työhön sovellettavaa työehtosopimusta tai keskeisiä työehtoja, jotka ovat voimassa tilaajan kotimaassa.

Tarjoajalla tulee olla voimassa konsulttivastuuvakuutus.

Tarjoajalta edellytetään toimivaa tietoliikenneyhteyttä, tietokoneavusteista suunnitteluohjelmaa, normaalit toimisto-ohjelmat (tekstinkäsittely ja taulukkolaskenta) sekä valmiutta käyttää projektipankkia.

Yhdeltä tarjotulta vastuulliselta pääsuunnittelijalta edellytetään riittävää määrää kokemusta toimialan suunnittelusta (vähintään 5 vuotta). Lisäksi edellytetään, että henkilö on suorassa työsuhteessa tarjoajan yritykseen.

Referenssit - edellytetään julkisiin tilakeskuksen toimialaan kuuluviin palvelurakennuksiin toteutettuja tai suunnitteluvaiheessa olevia hankesuunnittelu-, peruskorjaus- tai uudisrakennuskohteita vähintään kolme kappaletta viimeisen kolmen vuoden ajalta.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuutta tarkistettaessa todettiin, että Wise Group Finland Oy oli tarjouksessaan ilmoittanut maksuehdoksi 14 pv vaaditun tarjouspyynnössä ilmoitetun 21 pv sijasta. Hankintamenettelyssä tarjoaja vastaa tarjouksensa tarjouspyynnön mukaisuudesta. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan, mikäli maksuehto on ostajan kannalta huonompi kuin tarjouspyynnössä on



14.06.2012

edellytetty, tulee tällainen tarjous hylätä eikä sitä saa antaa muuttaa tarjouspyynnön mukaiseksi.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitesopimukset tehdään 9 - 15 sopimuskumppanin kanssa.

Tarjouspyyntö on nähtävänä tilakeskuksessa.

Laadun ja hinnan arviointi

Tarjouksen jättäneet, soveltuvuusehdot täyttävät konsulttitoimistot arvioitiin kokonaistaloudellisin perustein. Laatuarviointitekijöiksi tarjouspyynnössä ilmoitettiin yritys 40 %, projektinjohto 40 % ja muu henkilöstö 20 %. Arviointiryhmä, joka koostui tilakeskuksen edustajista, antoi jokaiselle ehdokkaalle em. kriteerialueista tarjouksen perusteella pistemäärän asteikolla 1 - 10, jonka jälkeen lautupistemäärät laskettiin painotuksin yhteen.

Arviointikriteerit ja laatuarviointi ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Laadunarvioinnin jälkeen suoritettiin hintakuorien avaus.

2. avauspöytäkirja on nähtävänä tilakeskuksessa.

Tarjoushinnat on vertailtu siten, että laskennallisena työmäärälukuna on käytetty yksikköä 100, joka jakautuu pyydettyjen tarjoushintojen osalta seuraavasti: hintaluokka 02 kymmenen yksikköä, hintaluokka 03 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 04 kolmekymmentä yksikköä, hintaluokka 05 kaksikymmentä yksikköä ja hintaluokka 06 kymmenen yksikköä.

Laatutekijöiden (= lautupisteet) ja tarjoushinnan (= tarjouksen vertailuhinta) keskinäinen painotusprosentti on 50/50 %.

Laatu- ja hintapisteet yhdistetään laskentakaavalla, joka huomioi annettujen pisteiden hajonnan ja painoarvot. Tässä nk. standardointimenetelmässä laatu- ja hintapisteistä muodostetaan standardoidut numeeriset arvot. Menetelmästä on tarkemmat tiedot Arkkitehtitoimistojen liiton ATL:n sivulla.

Standardointimenetelmä lyhyesti:

Jotta laatu ja hinta muodostaisivat pisteytyksessä painoarvonsa (50/50) mukaiset kokonaispisteet, on kehitetty keskihajontaa huomioiva laskentakaava. Jokaisesta tarjouksesta (x) vähennetään tarjouskilpailun keskiarvo (μ) ja tämä erotus jaetaan tarjousten hajonnalla (s). Tarjouksen hintapisteet = - (tarjous € - tarjousten keskiarvo €) / (tarjousten hajonta €). Tarjouksen lautupisteet =



14.06.2012

(laatupisteet - laatupisteiden keskiarvo) / (laatupisteiden hajonta).
Lainaus: www.atl.fi.

Puitesopimukseen valitaan kumppanit yhteispistemäärän järjestyksen mukaisesti korkeimmasta pistemäärästä alaspäin.

Tarjouspyynnön mukaan jokaisesta yksittäisestä toimeksiannosta tehdään erillinen hankekohtainen tilaus tai sopimus. Alle 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa tilakeskuksella on oikeus tehdä tilaus tai sopimus minkä tahansa puitesopimukseen valitun sopimuskumppanin kanssa. Yli 30 000 euron (alv. 0 %) toimeksiannoissa neuvottelut käynnistetään kokonaistaloudellinen edullisuusjärjestys huomioon ottaen sen konsulttitoimiston kanssa, jolla on parhaat edellytykset toimeksiannon toteuttamiseen tilaajan edellyttämässä aikataulussa. Jos konsulttitoimiston kanssa ei päästä yksimielisyyteen tehtävän aikataulusta, neuvottelut käynnistetään edullisuusjärjestyksessä seuraavan toimiston kanssa. Tilakeskuksella on oikeus myös kilpailuttaa kattohinnat puitesopimuksen sisällä valitsemiensa konsulttitoimistojen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus esittää, että riittävän kapasiteetin varmistamiseksi rakennesuunnittelupalvelujen 2012 - 2014 puitesopimukseen tulisi valita viisitoista (15) soveltuvuusehdot ja tarjouspyynnön täyttävää konsulttitoimistoa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ovat seuraavilla viidellätoista (15) konsulttitoimistolla:

Amhold AS
Dracon Oy
Konsultointi Kareg Oy
Ramboll Finland Oy
Finnmap Consulting Oy
Insinööritoimisto Pontek Oy
WSP Finland Oy
Vahanen Oy
Nexon Consulting Oy
Pöyry Finland Oy
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Insinööritoimisto Alinikula Oy
Optiplan Oy
Insinööritoimisto Pentinmikko Oy
Insinööritoimisto Konstru Oy

Hinta-laatuarviointi on liitteenä nro 3.

Esittelijä



14.06.2012

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointikriteerit rakennesuunnittelu
- 2 Laatuarviointi rakennesuunnittelu
- 3 Hinta-laatuarviointi rakennesuunnittelu

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



14.06.2012

§ 343

Suvilahden teräksisen kaasukellon katon ja teleskooppirakenteiden purkamisen urakoitsijavalinta

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-007503 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta H4 R1, Kaasutehtaankatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Juhani Tuuttila (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päälikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Tehoc Oy:n / Delete Puhdistuspalvelu Oy:n tarjouksen Suvilahden teräksisen kaasukellon katto- ja teleskooppirakenteiden purkutyön ja siihen liittyvien puhdistustöiden kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 989 200 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.

C

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 280 000 euroa.

Tiivistelmä

Suvilahden alueen teräksisen kaasukellon säiliöosan kupolirakenteinen kattorakenne painui sisään runsaan lumikuorman johdosta talvella 2010 - 2011. Teräksisen kaasukellon rakenteita joudutaan purkamaan,



jotta teleskooppiosien välitiloissa olevat haitta-aineet saadaan poistettua.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Teräksinen kaasukello kuuluu Suvilahden historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävään teollisuuskokonaisuuteen, joka muodostuu vanhan sähkö- ja kaasulaitoksen rakennuksista. Teräksinen kaasukello on valmistunut vuonna 1929, ja se on ollut vuodesta 1994 käyttämättömänä.

Teräksinen kaasukello siirtyi Helsingin kaupungin tilakeskuksen haltuun vuoden 2008 alussa. Kiinteistö Oy Kaapelitalo vastaa Suvilahden alueen muista rakennuksista ja alueen toiminnallisesta kehittämisestä. Teräksisen kaasukellon käyttö on vielä määrittelemättä.

Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus tammikuussa 2009. Sen mukaan teräksisen kaasukellon rakenteet ovat pahoin ruostuneet. Rakenteissa on runsaasti erilaisia haitta-aineita. Säiliö tyhjennettiin pilaantuneesta vedestä vuonna 2010.

Teräksisen kaasukellon kaasusäiliö koostuu neljästä sisäkkäisestä teräslieriöstä, joista uloin lieriö on ollut vesitäyteinen ja sisimmäisessä lieriössä on kupolimainen katto. Lieriöiden tukirakenteena ovat uloimman lieriön seinät ja sen ulkopuoliset teräspilarit

Haitta-aineet ja sisemmät teleskooppirakenteet kattopalkkeineen on poistettava ennen kuin kaasukellon säilytettävät rakenteet voidaan ottaa jatkorakentamiseen.

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 896 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa, joka ylittää hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 18,4 %.

Neuvottelumenettelyllä käydyn hankintaneuvottelun jälkeen urakka-vaiheen kustannukset on 1 600 000 euroa helmikuun 2012 hintatasossa. HKR- Rakennuttajan rakennuttamistarjous ja UKA-kustannusarvo ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu avointa hankintamenettelyä käyttäen. Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa 20.2.2012.



14.06.2012

Tarjoukset pyydettiin kokonaishintaurakkana sisältäen haitta-ainepitoisten katto- ja teleskooppirakenteiden purkutyöt ja puhdistukset asiakirjojen esittämässä laajuudessa.

Halvimman tarjouksen antoi Tehoc Oy arvoltaan 1 385 000 euroa arvonlisäverottomana.

Urakkatarjoukset

Kokonaisurakan töistä lähetettiin tarjouspyynnöt kahdeksalle, Hilma ilmoittautumisen kautta tarjousasiapapereita ei pyydetty. Tarjouksen antoi yksi tarjoaja. Avauspöytäkirja on liitteenä nro 3.

Halvimman tarjouksen antoi Tehoc Oy / Delete Puhdistuspalvelut Oy, joka on osa Delete Groupia.

Enimmäishinnan ylittymisestä aiheutuen projekti ei ole toteutuskelpoinen laskenta-asiakirjojen mukaisella työsisällöllä.

Urakkatarjouksen jättäneen Tehoc Oy / Delete Puhdistuspalvelut Oy:n kanssa käynnistettiin hankintaneuvottelumenettely hankkeen kustannusarvion ja saadun tarjouksen välisen suuren kustannuseron syiden selvittämiseksi.

Hankintaneuvottelumenettelyssä urakoitsijan haitta-ainemääriä ja puhdistustapaa tarkennettiin, jotta kaasukellorakenteista käyttöön jäävät rakenteet voidaan myöhemmin kunnostaa käyttöön otettavaksi rakenteeksi.

Urakoitsijan tarkennetun tarjouksen mukaan katto- ja teleskooppirakenteet voidaan purkaa kiinteistölautakunnan 1.12.2011 (604 §) hyväksymään enimmäishintaan 1 600 000 euroa kustannustasossa heinäkuu 2011.

Päätösehdotuksen mukaisen urakoitsijan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Purku- ja puhdistusurakka alkaa syyskuussa 2012 ja valmistuu toukokuussa 2013.

Rahoitus

Hankkeelle on varattu määrärahaa 800 000 euroa. Puuttuva rahoitusosuus tullaan anomaan kaupunginhallitukselta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö



14.06.2012

Markku Metsäranta

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HKR- Rakennuttajan tarjous
- 2 Kustannusarvio UKA 23.5.2012
- 3 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tilakeskus
HKR- Rakennuttaja
Urakkatarjouksen jättäneet (A)

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



14.06.2012

§ 344

LPK Kuminan peruskorjauksen hankehinnan päivitys ja urakoitsijavalinta

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-008652 T 02 08 03 01

Kiinteistökartta J8 R2, Pikkarastie 7

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päälikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäälikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- hyväksyä 1.3.2012 päivätyn Lpk Kuminan peruskorjauksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 724 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1,7 milj. euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalivirasto antaa puoltavan lausunnon asiasta.

Samalla lautakunta päättäneen hyväksyä tarjouksen antaneen Helsingin kaupungin Stara Talonrakennuksen tarjouksen lasten päiväkotin Kuminan kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan 1 181 000,00 euron kokonaishintaan.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen edellä mainitun hyväksytyn urakoitsijan kanssa sekä vastaanottamaan kokonaisurakan.



Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 122 000 euroa.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta on 11.1.2011 hyväksynyt Lpk Kuminan hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannukset olivat 995 000 euroa toukokuun 2010 kustannustasossa.

Peruskorjauksen tavoitteena on huolehtia rakennuksen käyttökuntoisuudesta pysyvään palveluverkkoon kuuluvana päiväkotina.

Kuntotutkimuksen mukaan julkisivut ovat kosteusvaurioituneet ja henkilöstö on oireillut, sillä epätiivis seinärakenne vuotaa mikrobeja sisäilmaan. Julkisivut joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen sisäkuoresta ulospäin. Päiväkodin tilapaikkamäärä ei muutu.

Hankesuunnitelmaan on tehty seuraavat lisäykset:

- kiinteistö liitetään kaukolämpöverkkoon
- vesikaton lämpöeristyskerrokset uusitaan
- salaojat ja sokkelit korjataan
- päiväkodin aidat ja portit uusitaan

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Päätöshistoria on liitteenä nro 2.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Päivähoitoyksikkö / päiväkotikuminassa on nykyisin 61 tilapaikkaa 1-6 -vuotiaille lapsille. Henkilökuntamäärä on 13 sisältäen keittiöhenkilökunnan. Yksikköön kuuluu lisäksi ryhmä Neilikka, Palokuja 4, Hki 75. Päiväkotikumina kuuluu Suutarilan kaupunginosaan, Puistolan peruspiiriin. Päiväkotikumina on yksi Puistola-Jakomäki päivähoitoalueen päiväkodeista ja kuuluu päivähoiton palveluverkkoon pysyvänä kohteena.

Väestöennusteen mukaan alueen päivähoitoikäisten (1 - 6 v.) lasten määrä lisääntyy Puistolan peruspiirin alueella noin 250 lapsella vuoteen



2015 mennessä, jonka jälkeen se alkaa vähitellen laskea. Vuonna 2021 päivähoitoikäisten lasten määrän arvioidaan kuitenkin olevan vielä lähes 200 lasta enemmän kuin tänä vuonna.

Yleistä hankkeesta

Päiväkotirakennus on vuodelta 1982, yksikerroksinen ja pinta-alaltaan 724 brm². Vahvan asemakaavan mukaan kohde on Ys-alueella, tontin pinta-ala on 3 082 m², rakennusoikeus on 900 kem² ja siitä on käyttämättä 98 kem².

Kiinteistöön kuuluu erillinen asuinrakennus, jonka lämmöntuotanto on yhteinen päiväkotirakennuksen kanssa. Lasten piholla on kaksi varastorakennusta ja huoltopihan puolella on varastorakennus, jossa on asunnon ja päiväkodin kiinteistövarastot ja jätetilat. Lisäksi tontilla on muuntamorakennus.

Hankkeessa ei tehdä tilamuutoksia, ainoastaan märkäeteisten varustelua parannetaan. Päiväkotirakennuksen ulkoseinän ja vesikaton vauriot sekä sisätilojen kunnostuksen tarve ovat korjaushankkeen käynnistämisen syy. Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobivaurioita ja puutteellinen tuuletus. IV-koneessa on kastuneita mineraalivilloja, jotka toimivat mikrobien kasvualustana.

Rakennuksen julkisivut puretaan sisäkuorta myöten. Katosta puretaan kaikki rakennekerrokset kantavaan laattaan saakka. Julkisivut rakennetaan uudestaan tuulettuvina ja lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisina. Katto rakennetaan uudestaan lämmöneristysarvoiltaan nykyvaatimusten mukaisena. Tämä johtaa räystäskorkeuden kasvamiseen.

Talotekniikkaa uusitaan.

Pihaan tehdään vain kaukolämmön ja sokkeli- sekä salaojaseaneerauksen aiheuttamat korjaukset sekä aidan ja porttien uusiminen. Varastot maalataan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 1 700 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 351 euroa/brm². Kustannukset ovat maaliskuun 2012 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päivähoitopaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 27 869 euroa arvonlisäveroton hinta.



Vuokravaikutus

Mallihankkeen rakennus on sosiaalivirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra noin 18,91 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitoavuokra 3,50 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 22,41 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kohteessa on 587 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 13 150 euroa ja vuosivuokra noin 157 000 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Päiväkoti Kuminan väistötilana toimii Päiväkoti Ukonhattu. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Päiväkoti Kuminan peruskorjaushanke sisältyy vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2012 - 2013 hankkeena. Rakentaminen alkaa 6/2012 ja työ valmistuu 12/2012.

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

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 1 700 000 euroa maaliskuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna -0,9 %.

Tarjouspyyntömenettely

Kokonaisurakasta on pyydetty tarjous Helsingin kaupungin Stara Talorakennukselta.

Tarjous on pyydetty kokonaishintaurakkana sisältäen rakennustekniset, sähkö-, putki-, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä keittiölaitetyöt hankintoineen täysin valmiiksi.

Kokonaishintaurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.



Aikataulu

Rakentaminen alkaa kesäkuussa 2012 ja peruskorjaus valmistuu joulukuussa 2012.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuonna 2012.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kumina hankesuunnitelma 01032012
- 2 LPK Kumina päätöshistoria
- 3 Tarjous LPK Kumina 30.4.2012

Otteet

Ote
Tilakeskus
Sosiaalivirasto
HKR
Stara



§ 345

Meilahden ala-asteen perusparannuksen urakoitsijavalinta

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-007478 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Lapin Teollisuusrakennus Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 4 758 000,00 euron kokonaishintaan.

B

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Putki-Kolmio Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 435 000,00 euron kokonaishintaan.

C

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Sähköarina Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 987 700,00 euron kokonaishintaan.

D

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Ilmastointi Malkki Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 317 000,00 euron kokonaishintaan.

E

Lautakunta päättäneen hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT



14.06.2012

Kiinteistötekniikka Oy:n tarjouksen Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan 48 000,00 euron kokonaishintaan.

F

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimukset edellä mainittujen hyväksytyjen urakoitsijoiden kanssa ja vastaanottamaan urakat.

G

Lautakunta päättäneen oikeuttaa HKR- Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 1:n käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksien perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 980 000,00 euroa.

Tiivistelmä

Koulurakennuksessa osoitteessa Jalavatie 6 toimii Meilahden ala-aste sekä hammashoitola, joka toimii myös opetushammashoitolana. Koulu on rakennettu 1950-luvulla eikä kiinteistöä ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Vuosina 2009 - 2010 on rakennettu kerhotilat sekä perusparannettu keittiö.

Koko rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihhdolla ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, vesikatto uusitaan, ikkunat pääosin uusitaan ja osin kunnostetaan. Piha perusparannetaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Esittelijä

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 9 095 000 euroa toukokuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 26,8 %.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Hankkeesta on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja muut sille alistettuina sivu-urakoitsijoina.



14.06.2012

Urakkatarjoukset

HKR- Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt 12 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 4 758 000 - 6 391 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 13 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 435 000 - 624 000 euroa.

Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 12 urakoitsijalle, joista 7 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 317 000 - 457 000 euroa.

Sähkötöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 10 urakoitsijalle, joista 5 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 987 000 - 1 158 000 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt 5 urakoitsijalle, joista 4 jätti tarjouksen määräaikaan 7.5.2012 klo 13.00 mennessä. Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 48 000 - 51 940 euroa.

Päätösehdotuksen mukaisten urakoitsijoiden soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu, ja ne ovat hyväksyttävät.

Aikataulu

Työt aloitetaan 1.8.2012, ja ne valmistuvat 14.2.2014.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden ja väestönsuojien rakentamishjelmassa vuosina 2012 - 2017.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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



irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirjat_8.5.12
- 2 UKA 11.5.12
- 3 Päättöshistoria

Otteet

Ote

Rakennusurakkatarjouksen
jättäneet (A)

Putkiurakkatarjouksen jättäneet
(B)

Sähköurakkatarjouksen
jättäneet (C)

Ilmanvaihtourakkatarjouksen
jättäneet (D)

Rakennusautomaatiourakkatarjo
uksen jättäneet (E)

HKR-Rakennuttaja
Opetusvirasto
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 346

Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä urakoitsijan valinta

HEL 2012-008247 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 P1, Torkkelinkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti

A

hyväksyä 28.5.2012 päivätyn Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 995 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

B

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 649 400 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 156 000 euroa.

D

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | 8010001 Tekninen hankesuunnitelma |
| 2 | 8010001 tarjous Stara sääsuoja |
| 3 | 8010001 tarjous Stara vesikattotyöt |

Otteet



14.06.2012

Ote

Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

A

hyväksyä 28.5.2012 päivätyn Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 995 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

B

hyväksyä Staran antaman tarjouksen Helsingin kuvataidelukion vesikaton peruskorjauksen rakennustöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 649 400 euroa.

C

hyväksyä lisä- ja muutostöihin käytettäväksi arvonlisäverottomana 156 000 euroa.

D

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Tiivistelmä

Helsingin kuvataidelukion korkean osan vesikatto on myrskyssä osittain siirtynyt paikoiltaan ja siinä on romahdusvaara. Hanke on toteutettava välittömästi, jotta koulun toiminta voi jatkua. Samalla tehdään matalan osan vesikattoon tarvittavat rakenteelliset vahvistukset sen kestämissä varmistamiseksi. Stara on aloittanut korjaustyöt hätätyönä.

Hanke käsittää korkean osan vesikaton korjauksen. Samalla tehdään ullakon yläpohjan lisälämmöneristys vastaamaan nykyvaatimuksia muilta osin kuin tulevan iv-konehuoneen alalta. Vesikattopintana on aluskatteella varustettu vanhan mallin mukainen savikattotiili.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Helsingin kuvataidelukion korkean osan vesikatto on myrskyssä osittain siirtynyt paikoiltaan ja siinä on romahdusvaara. Hanke on toteutettava välittömästi, jotta koulun toiminta voi jatkua. Samalla tehdään matalan



14.06.2012

osan vesikattoon tarvittavat rakenteelliset vahvistukset sen kestämissen varmistamiseksi. Stara on aloittanut korjaustyöt hätätyönä.

Hanke käsittää korkean osan vesikaton korjauksen. Samalla tehdään ullakon yläpohjan lisälämmöneristys vastaamaan nykyvaatimuksia muilta osin kuin tulevan iv-konehuoneen alalta. Vesikattopintana on aluskatteella varustettu vanhan mallin mukainen savikattotiili.

Kustannukset

Teknisen korjaushankkeen kustannukset on laskettu Staran urakkatarjouksen perusteella. Urakkatarjouksen perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 900 000 euroa helmikuun 2012 hintatasossa, joka alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaaindeksillä korjattuna 9,5 %:lla.

Tarjouspyyntömenettely

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja pyytänyt rakennustoista tarjouksen Staralta.

Vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Arvioitu väistötilakustannus

Hanke ei aiheuta väistötilakustannuksia.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuonna 2012 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 4/2012 ja työ valmistuu 8/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Arto Manninen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet



14.06.2012

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | 8010001 Tekninen hankesuunnitelma |
| 2 | 8010001 tarjous Stara sääsuoja |
| 3 | 8010001 tarjous Stara vesikattotyöt |

Otteet

Ote

Tilakeskus

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



§ 347

Esitys kaupunginhallitukselle Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Kiinteistökartta L2 R2, Punakiventie 4

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 554 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 630 000 euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Käsittely

Markku Metsäranta: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohtaa Hankkeen toteutus ja aikataulu muutetaan siten, että rakentaminen alkaa 6/2014 ja työ valmistuu 6/2016.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2.5.2012

Otteet

Ote
Opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja



Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen

- esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 554 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 630 000 euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Punakiventie 4 toimii Vuosaaren ala-asteen koulu, joka on valmistunut vuonna 1971. Perusteellista koko rakennuksen perusparannusta ei ole tehty.

Rakennuksessa on todettu teknisiä korjaustarpeita, jotka edellyttävät peruskorjauksen mahdollisimman pikaista toteuttamista, ja myös toiminnallisia muutostarpeita, jotka ovat peruskorjauksen yhteydessä tehtävissä.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Rakennuksen mittauksen jälkeen tarkennetut nykytilanteen pinta-alat ovat: hyötyala 3 599 hym², huoneistoala sisältäen tekniset tilat 5 518 htm² ja kokonaislaajuus 6 299,5 brm² sekä lisäksi putkitunneli 279 m².

Korjaussuunnitelmassa huoneistoalaa ovat kasvattaneet tuulikaappien rakentaminen ja uuden hissien sisäänkäyntitaso. Bruttoala on kasvanut IV-konehuoneiden suurentuessa.

Suunnitelman hyötyala on 3 598,5 hym², huoneistoala teknisine tiloineen 5 544 htm², vuokranmaksuala 5 086 htm² ja hankkeen kokonaislaajuus 6 554 brm² sekä lisäksi putkitunneli 290,5 brm² ja jätehuone 29 brm².



Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet. Tehtyjen tutkimusten perusteella ikkunat ja ovet vaativat uusimista, tuulikaapit puuttuvat ja osasta sisäänkäyntejä puuttuvat katokset. LVIS-tekniikka on suurelta osin alkuperäistä ja kaipaa päivittämistä. Yläpohjan lämmöneristys on heikko ja alapohjan alla on tuulettamatonta tilaa, jossa on maakellarin haju. Rakennuksen paloturvallisuutta tulee parantaa. Rakennus ei ole nykyisellään esteetön. Piha on pinnoiltaan ja varustukseltaan vaatimaton ja tarvitsee perusparannuksen.

Hammashoitola on muutettu opetustiloiksi vuonna 2006 ja ruokahuollon tilat sekä kirjasto-mediateekki on perusparannettu vuonna 2006. Oppilas-WC -tilat on kosteusvaurion vuoksi uusittu vuonna 2010.

Nämä tilat jäävät pääosin perusparannuksen ulkopuolelle.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko rakennus varustetaan nykyaikaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö- ja atk-järjestelmät uusitaan.

Vesikatto uusitaan kokonaisuudessaan ja eristepaksuutta kasvatetaan.

Alapohjan alusta puhdistetaan, tuuletus järjestetään ja lämmöneristystä lisätään. Ulkopuoliset salaojat ja osa sisäpuolisista uusitaan.

Ikkunat vaihdetaan puu-alumiini-ikkunoiksi ja ulko-ovet uusitaan.

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan jakamalla se paloalueisiin ja osastoimalla porrashuoneita.

Kiinteistöön rakennetaan hissi.

Sisäänkäynteihin rakennetaan tuulikaapit ja katokset.

Opettajien työtiloja lisätään ja WC-tiloja parannetaan. Teknisen työn purunpisto uusitaan. Musiikkipainotteisuus huomioiden neljä luokkahuonetta muutetaan musiikin opetukseen soveltuviksi.

Pihan pintarakenteita, aitoja ja portteja korjataan ja uusitaan sekä leikkivälineitä lisätään. Uusi jätesuoja rakennetaan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 13,63 milj. euroa, alv. 0 %.



Neliökustannukset ovat 2 080 euroa/brm² (6554 brm²).

Kustannukset ovat maaliskuun 2012 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Vuosaaren ala-asteen rakennus on opetusvirastolle vuokratilakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 16,96 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 2,99 euroa/htm²/kk (vuoden 2012 tasossa)

yhteensä 19,95 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 5 086 m².

Kuukausivuokra on 101 466 euroa ja vuosivuokra 1 217 592 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Vuosaaren peruskoulun perusparannus toteutetaan ennen tätä hanketta, ja sille hankittavia väistötiloja on tarkoitus käyttää myös Vuosaaren ala-asteen väliaikaistiloina.

Opetusvirasto maksaa rakennushankkeen ajan nykyistä vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylimenevä vuokra on perusparannuksen jälkeen 3 573 euroa/kk 10 vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 1/2014 ja työ valmistuu 6/2015.

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

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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



Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2.5.2012

Otteet

Ote

Opetusvirasto
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus



§ 348

Esitys kaupunginhallitukselle Itä-Pakilan ala-asteen ja lasten päiväkoti Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Kiinteistökartta H6 P3, Solakalliontie 13

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 10.4.2012 päivätyn Itä-Pakilan ala-asteen ja lpk Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 342 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 870 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.4.2012

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



14.06.2012

Lautakunta päättäneen

- esittää kaupunginhallitukselle 10.4.2012 päivätyn Itä-Pakilan ala-asteen ja Ipk Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 342 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 870 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Solakalliontie 13 toimii Metsolan ala-asteen koulun Itä-Pakilan toimipiste sekä päiväkotit Tammi. Rakennus on kunnoltaan tyydyttävä ja suurimmalta osin vielä alkuperäisessä asussaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Koulu

Metsolan ala-asteen koulu on Itä-Pakilan alueen lähikoulu vuosiluokille 1 - 6.

Perusparannuksen jälkeen Itä-Pakilan toimipiste toimii lähikouluna alueen 1. - 4. vuosiluokkien lapsille. Oppilasmäärä on perusparannuksen valmistuessa arviolta 150 oppilasta, joista 90 päärakennuksessa ja kaksi opetusryhmää viipalekoulurakennuksessa.

Koulun kannalta hankkeen lähtökohta on talotekniset puutteet ja rakenteiden huono kunto.

Päiväkotit

Päiväkotit Tammi on osa pohjoisen päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Pohjoisen suurpiirin lapsimäärän ennustetaan kasvavan muutamalla sadalla vuoteen 2018 asti. Laajennuksen avulla päiväkodin tilapaikkaluku kasvaa 79:stä 105:een, tilojen toimivuus paranee ja toiminta pystytään järjestämään nykymääräysten mukaiseksi.

Yleistä hankkeesta

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



14.06.2012

Rakennuksen bruttopinta-ala on 2 342 brm² (sis. päiväkodin laajennusosan 166 brm² ja koulun laajennukset 24 brm² sekä teknisten tilojen laajennuksen alustatilaan 56 brm²). Kylmää varastotilaa on lisäksi 45 brm².

Koulun hyötyala on 722 hym² ja huoneistoala 1 063 htm² (sis. laajennusta 18 htm²). Hyötyalaan sisältyy 50 % yhteiskäyttöisistä tiloista.

Päiväkodin hyötyala on 808 hym² ja huoneistoala 974 htm² (sis. laajennusosan 147 htm²). Hyötyalaan sisältyy 50 % yhteiskäyttöisistä tiloista.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet ja sisäilman laatu sekä päiväkodin osalta laajennustarve.

Rakennuksen muuratuissa julkisivuissa on merkittäviä tiiviysongelmia.

Vesikatto, ikkunat ja ovet ovat huonokuntoiset. Rakennuksen ilmanvaihto-, sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus uusimisen tarpeessa.

Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö- ja atk-järjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteet ja lämmöneristeet uusitaan lukuun ottamatta jo uusittua länsisivua, ikkunat uusitaan puu-alumiini-ikkunoiksi. Vesikatto uusitaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi. Päiväkotia laajennetaan niin, että saadaan tilat yhdelle uudelle päiväkotiryhmälle. Hankkeessa parannetaan keittiön ja ruokailun järjestelyjä sekä henkilökunnan tiloja.

Pihan pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistusta parannetaan ja leikkivälineet uusitaan.

Tontilla olevista kahdesta viipalekoulurakennuksesta vanhempi puretaan työmaan loppuvaiheessa. Uudempi säilyy käytössä nykyisellään.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



14.06.2012

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 6,87 milj. euroa, alv. 0 %, josta päiväkodin osuus on 3,78 milj. euroa ja koulun 3,09 milj. euroa.

Neliökustannukset koulun osalta ovat 2 500 euroa/brm² (1 234 brm²) ja päiväkodin osalta 3 412 euroa/brm² (1 108 brm²) ja keskimäärin 2 932 euroa/ brm².

Kustannuksiin sisältyvät päiväkodin laajennusosa 166 brm² ja koulun laajennukset 24 brm².

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 36 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannukset ovat helmikuun 2012 hintatasossa.

Viipalekoulurakennuksen purkukustannukset eivät kuulu hankkeen kustannuksiin.

Vuokravaikutus

Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen rakennus on opetusvirastolle vuokrat kohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 15,38 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa)

yhteensä 19,10 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 1 063 m².

Kuukausivuokra on 20 303 euroa ja vuosivuokra 243 625 euroa.

Päiväkotit Tammen rakennus on sosiaalivirastolle vuokrat kohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 17,91 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 21,63 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 974 m².



Kuukausivuokra on 21 068 euroa ja vuosivuokra 252 811 euroa.

Vuokrakustannus on 201 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti.

Arvioitu väistötilakustannus

Koulun osalta rakennushankkeen ajan peritään nykyistä vuokraa. Väistötilat on suunniteltu toteutettavan nykyisiä tiloja huomattavasti pienemmillä tiloilla. Toteutuessaan suunnitellusti väistötilat eivät aiheuta lisävuokraa. Päiväkodin osalta rakennushankkeen ajan peritään nykyistä vuokraa. Väistötiloista aiheutuva lisävuokra on 524 euroa/kk kymmenen vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen alkaa 1/2014 ja työ valmistuu 6/2015.

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

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.4.2012

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Sosiaalivirasto
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Sosiaalijohtaja 25.05.2012 § 93



14.06.2012

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalijohtaja päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotit Tammen perusparannuksen ja laajennuksen 10.4.2012 päivätyn tarveselvityksen ja antaa kiinteistölautakunnalle hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

Päätöksen perustelut

Sosiaalilautakunta delegoi 5.4.2011, §131, sosiaalijohtajalle tarvepäätöksen tekemisen alle 5 miljoonan hankkeista sekä antamaan omalta osaltaan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Päiväkotit Tammen perusparannus ja laajennus sisältyy kaupungin valtuuston hyväksymään vuosien 2012-2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2013-2014 hankkeena. Tilakeskuksen 19.4.2012 päivätyssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa päiväkotit Tammen perusparannuksen aloitus on kuitenkin suunniteltu aloitettavaksi tammikuussa 2014 ja käyttöön otettavaksi kesäkuussa 2015.

Päiväkotit Tammi sijaitsee samassa rakennuksessa Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen kanssa. Päiväkotit Tammi on Pohjoisella päivähoitoalueella, Itä-Pakilan peruspiirissä, osoitteessa Solakalliontie 13, 00680 Helsinki, kaupunginosa 34, kortteli 34021. Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen ja lasten päiväkotit Tammen tontti kuuluu Itä-Pakilan asemakaavan muutosalueeseen no 10625. Alueen kaavamuutos on vahvistettu 7.5.1999.

Päiväkotit Tammi on osa pohjoisen päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Pohjoisen suurpiirin 1-6 -vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvava noin 220 lapsella vuoteen 2017 asti, jonka jälkeen se vähitellen laskee noin sadalla lapsella vuoteen 2021. Perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä päiväkodin tilapaikkamäärä nostetaan nykyisestä 79:stä 105:een.

Koko rakennuksen bruttopinta-ala on 2342 brm², sisältäen päiväkodin ja koulun laajennusosat 190 brm² ja teknisten tilojen laajennuksen alustilaan 56 brm². Päiväkodin hyötyala on 808 htm² ja huoneistoala 974 htm², mikä sisältää laajennusosan 147 htm². Koulun ja päiväkodin hyötyaloihin sisältyy 50% yhteiskäyttöisistä tiloista.

Päiväkotit Tammen keskeisin puute on tilojen ahtaus sekä niiden hankala käytettävyys ja muunneltavuus. Tilojen perusparannuksessa ja laajennuksessa parannetaan päiväkodin toiminnallisuutta ja esteettömyyttä tavoitteena turvallinen ja terveellinen päiväkotiympäristö.



14.06.2012

Toiminnallisuuden paranemiseen vaikuttaa laajennuksen ohella erityisesti märkäeteisten rakentaminen ja eteistilojen uudelleenjärjestelyt. Pienryhmähuoneet on suunniteltu lasten ryhmätilojen läheisyyteen siten, että käytävätiloja saadaan aktiivisempaan käyttöön. Pihan muutostöillä parannetaan viihtyisyyttä ja luodaan paremmat edellytykset lasten monipuoliselle liikkumiselle ja leikkimiselle.

Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin perusparannus tukee sekä aikuisten että lasten hyvinvointia. Perusparannuksella on huomattava vaikutus alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset ja ajanmukaiset tilat.

Päiväkodin toiminta järjestetään perusparannuksen aikana Osmonkalliossa, Myrskyläntie 18, 00650 Helsinki.

Kustannusarvio päiväkodin osalta on 3,78 miljoonaa euroa (alv 0%), eli 3 412 euroa/ brm2 helmikuu 2012 hintatasossa, RI 104,9, THI 155,8.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arviossa (alv 0%) päiväkodin vuokran arvioidaan olevan enintään 21,63 euroa /htm2 /kk, 252 811 euroa/ vuosi. Vuokra koostuu kiinteistön pääomavuokrasta 17,91 euroa/ htm2/ kk ja kustannusperusteisesta ylläpitovuokrasta 3,72 euroa/ htm2/kk. Vuokrakustannus on noin 201 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti.

Hankesuunnittelussa on pyritty käyttökustannusten kannalta edullisiin ratkaisuihin, rakenteisiin ja materiaaleihin. Pintamateriaalit, varusteet ja kalusteet on kulutusta kestäviä, helposti puhtaana pidettäviä ja kunnostettavia sekä käyttökustannuksiltaan edullisia.

Kohteen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaikkiin mahdollisiin ratkaisuihin, joilla kohteen vuokratasoa voidaan alentaa.

Hankkeen rakentamisen on suunniteltu käynnistyvät tammikuussa 2014 ja hankkeen on arvioitu valmistuvan kesäkuussa 2015.

Lisätiedot

Kurki Riikka, päivähoidon suunnittelija, puhelin: 310 46302
riikka.kurki(a)hel.fi



§ 349

Lasten päiväkotikiikku-Tyllin tarveselvitys / hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-003468 T 10 06 00

Kiinteistökartta H4 S1, Arielinkatu 2

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 10.5.2012 päivätyn Päiväkotikiikku-Tyllin hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 676,5 m² ja että rakentamisinvestointien osuus on enintään 310 111 euroa alv. 0 %, 381 437 euroa alv. 23 % ja tilakeskuksen sosiaalivirastolta perimän vuokran suuruus on 19,5 euroa/m²/kk.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että johtajistotoimikunta hyväksyy vuokrauksen.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Sisko.von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.v.behr(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Pikku-Tyllin tarveselvitys/hankesuunnitelma

Otteet

Ote
Sosiaalivirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne

- hyväksyä 10.5.2012 päivätyn Päiväkotikiikku-Tyllin hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 676,5 m² ja että rakentamisinvestointien osuus on enintään 310 111 euroa alv. 0 %,



381 437 euroa alv. 23 % ja tilakeskuksen sosiaalivirastolta perimän vuokran suuruus on 19,5 euroa/m²/kk.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että johtajistotoimikunta hyväksyy vuokrauksen.

Tiivistelmä

Päiväkoti Pikku-Tylli sijoittuu Hoasin rakennuttamaan opiskelija-asuntokohteeseen Kalasatamassa. Tontin toteuttamiseksi Helsingin kaupunki ja Hoas järjestivät KVR-urakkakilpailun, joka oli kiinteähintainen ns. ranskalainen urakka. Urakan voitti NCC Oy. Tilakeskus vuokraa päiväkodin Hoasilta ja edelleenvuokraa sen sosiaalivirastolle. Päiväkodin toiminta on ympärivuorokautista seitsemänä päivänä viikossa. Päiväkodissa tulee olemaan 63 tilapaikkaa; ryhmiä on kolme. Päiväkodin piha erotetaan korttelin yhteispihasta; sen toteuttaa tilakeskus. Päiväkodin laajuus on 676,5 m². Hankkeen rakentamisaika on 5/2011 - 9-10/2012.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Päivähoitoalueen väestö kasvaa merkittävästi vuodesta 2011 lukien. Kalasataman alueelle tulee 2030-luvun alkuun mennessä asuntoja noin 18 000 asukkaalle. Sörnäistenniemeen, jossa tämä päiväkotij sijaitsee, tehdyt tonttivaraukset mahdollistavat asuntojen rakentamisen noin 2 700 asukkaalle. Kallion peruspiirissä lapsiväestö 1 - 6 v on 31.12.2009 ollut 868 suomenkielistä lasta; ennuste vuodelle 2019 on 1907 lasta. Tämä päiväkotij on ensimmäinen Kalasataman alueelle rakennettava päiväkotij.

Yleistä hankkeesta

Kalasatama rakentuu keskeiselle paikalle hyvien liikenneyhteyksien varten. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2009. Tontti kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen. Päiväkotij on suunniteltu vuorohoitopäiväkodiksi, jossa on 80 - 90 vuorohoitopaikkaa, 63 tilapaikkaa. Vuorohoitopäiväkotij toimii ympäri vuorokauden seitsemänä päivänä viikossa. Vuorohoittoa tarvitsevia lapsia tulee myös päivähoitoalueen ulkopuolelta. Päiväkodissa tulee olemaan hoito- ja kasvatushenkilöstöä 18 sekä päiväkodin johtaja. Palmian ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstö mukaan lukien henkilökuntaa on yhteensä 22.

Vuokravaikutus

LPK Pikku-Tylli on vuokrakohde, jonka Hoas rakennuttaa. Hoasin kanssa kohteen vuokraksi on neuvoteltu 12 euroa/m²/kk. Vuokraan



lisätään alv. Vuokraan sisältyy lämpö, jäte- ja kiinteistönhuolto. Kiinteistöviraston tilakeskus maksaa erillishankintana päiväkodin pihan ja päiväkodin kalustuksen ja sisustuksen, paloilmotinjärjestelmän ja kiertoilmapuhaltimet eteisiin. Näiden kustannusten yhteissumma on 310 111 euroa alv. 0 % ja niistä aiheutuu 2,20 euroa/m²/kk suuruinen vuokran lisäys sosiaalivirastolle. Vuokralisä on laskettu 25 vuoden kuoletusajalla ja 3 % korolla. Lisäksi vuokraan tulee päiväkodin pihan tontinvuokra sekä pihan ja keittiölaitteiden yms. hoitokulut, jotka eivät sisälly Hoasin perusvuokraan. Nämä ovat yhteensä 5,30 euroa/m²/kk. Sosiaaliviraston tilakeskukselle maksettavaksi tuleva vuokra on 19,50 euroa/m²/kk.

Vuokraus edellyttää johtajiston hyväksymistä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen rakentaminen on alkanut 5/2011, ja kohde valmistuu 9-10/2012.

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston talousarvion yhteydessä hyväksymään investointiohjelmaan vuosille 2012 - 2016 osittaisena vuokrahankkeena, jolle on varattu määräraha 500 000 euroa.

Rakentaminen on alkanut 05/2011, ja työ valmistuu 09/2012.

Hankkeen tilaaja ja rakennuttaja on Hoas. Urakoitsija on NCC. Päiväkodin pihan rakennuttaa tilakeskus.

Toiminnasta vastaa sosiaalivirasto. Päiväkodin ylläpidosta vastaa Hoas. Pihan ja mm. keittiölaitteiden ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Sisko.von Behr, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40366
sisko.v.behr(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Pikku-tylli tarveselvitys/hankesuunnitelma

Otteet

Ote



14.06.2012

Tila/10

Sosiaalivirasto
Tilakeskus



§ 350

Teollisuuskatu 23:n tilan vuokraaminen sosiaaliviraston käyttöön

HEL 2012-008794 T 10 01 04

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Helsingin yliopiston rahastojen omistaman, osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan, 1 951 m²:n suuruisen työtilan sosiaaliviraston aikuistenpalveluiden vastuualueen käyttöön siten, että ylläpidon sisältävä vuokra on arvonlisäverottomana 213 m²:n kellarin osalta 8,00 euroa/m²/kk eli 1 704 euroa/kk ja 1 738 m²:n toisen ja kolmannen kerroksen osalta 11,00 euroa/m²/kk eli 19 118 euroa/kk, yhteensä 20 822 euroa/kk ja 249 864 euroa/vuosi ehdolla, että johtajisto ja sosiaalialakunta omalta osaltaan hyväksyvät kohteen vuokrauksen. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi siten, että 820 m²:n osalta sopimus tulee voimaan 1.7.2012 ja 1 131 m²:n osalta 1.11.2012. Ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.11.2016 ja irtisanomisaika on sekä vuokralaisen että vuokranantajan puolelta kuusi (6) kuukautta. Muut vuokrauksen ehdot sisältyvät liitteinä olevaan vuokrasopimukseen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan sosiaaliviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,3 euroa/m²/kk suuruuisella tilakeskuksen kululla.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa toimitilapäällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teollisuuskatu vuokrasopimusluonnos
- 2 Teollisuuskatu_23_K1 krs_tekstiili
- 3 Teollisuuskatu_23_2 krs_tekstiili
- 4 Teollisuuskatu_23_3 krs_tekstiili

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Sosiaalivirasto

Helsingin yliopiston rahastot

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan Helsingin yliopiston rahastojen omistaman, osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan, 1 951 m²:n suuruisen työtilan sosiaaliviraston aikuistenpalveluiden vastuualueen käyttöön siten, että ylläpidon sisältävä vuokra on arvonlisäverottomana 213 m²:n kellarin osalta 8,00 euroa/m²/kk eli 1 704 euroa/kk ja 1 738 m²:n toisen ja kolmannen kerroksen osalta 11,00 euroa/m²/kk eli 19 118 euroa/kk, yhteensä 20 822 euroa/kk ja 249 864 euroa/vuosi ehdolla, että johtajisto ja sosiaalialakunta omalta osaltaan hyväksyvät kohteen vuokrauksen. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi siten, että 820 m²:n osalta sopimus tulee voimaan 1.7.2012 ja 1 131 m²:n osalta 1.11.2012. Ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.11.2016 ja irtisanomisaika on sekä vuokralaisen että vuokranantajan puolelta kuusi (6) kuukautta. Muut vuokrauksen ehdot sisältyvät liitteenä olevaan vuokrasopimukseen.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratun tilan sosiaaliviraston käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä 0,3 euroa/m²/kk suuruuisella tilakeskuksen kululla.

Lisäksi lautakunta päättäneen oikeuttaa toimitilapäällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Sosiaaliviraston aikuisten palveluiden vastuualueen työhönkuntoutuksen Tekstiilityökeskus toimii tällä hetkellä GNBFIN Vilhonvuori Oy:n omistamissa tiloissa osoitteessa Vilhovuorenkatu 11.

Rakennuksen 2. kerroksessa, huoneistoissa A5-A7, B2-B3, yht. 1 005 m² sekä 3. kerroksessa, huoneistoissa 27 C7,11 A8-A9 ja 11 B4-B5, yht. 1 276 m². Nykyisten tilojen laajuus on yhteensä 2 281 m² ja arvonlisäveroton vuokra niistä on tällä hetkellä 9,42 e/m²/kk eli 21 497 euroa kuukaudessa eli 257 964 euroa vuodessa.

Ulkoavuokrattujen tilojen vuokrasopimus on kiinteistönomistajan toimesta irtisanottu 30.4.2012 alkaen. Nykyisissä tiloissa on saatu jatkoaikaa kerroksesta 3 kesäkuun loppuun ja kerroksesta 2 kahden kuukauden molemminpuolisella vuokrasopimuksen irtisanomisajalla.



14.06.2012

Tilakeskus on etsinyt toiminnalle tiloja omasta kiinteistökannasta ja tutkinut toimintaa sijoitettavaksi Käpylän terveystaloon. Toiminnan vaatimat muutostyöt peruskorjattuun rakennukseen muodostuivat kalliiksi noin 850 000 euroa. Lisäksi rakennuksen sisäilmaongelmaa ei saatu vaaditussa aikataulussa poistetuksi.

Kaupungin omistamista tiloista ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat toiminnallisesti, teknisesti tai aikataulullisesti kyseessä olevaa tilantarvetta.

Esitettävä tila

Tilakeskus on yhdessä sosiaaliviraston kanssa etsinyt toimintaan sopivaa tyhjänä olevaa tilaa. Parhaaksi vaihtoehdoksi soveltuu Helsingin yliopiston rahastojen omistama, osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitseva työtila. Tilaa hallinnoi Helsingin yliopiston tila- ja kiinteistökeskus, joka suunnitteluttaa ja rakennuttaa toiminnan vaatimat muutostyöt, joiden kustannukset on sisällytetty esitettävään vuokraan. Edellisen lisäksi tilakeskus teettää toiminnan turvallisuuteen liittyviä muutostöitä alle 200 000 eurolla, joiden kustannukset peritään sosiaalivirastolta toteutuneiden kustannusten mukaan erillisenä vuokrana.

Tilat sijoittuvat rakennuksen kerroksiin K1, 2 ja 3. Tilojen laajuus on yhteensä 1 951 htm². Tilan vuokra on 11,00 e/m²/kk (paitsi kellaritilan 213 m², jonka tilavuokra on 8 e/m²/kk). Tilavuokra sisältää lämmityksen, veden, kiinteistönhoidon ja -kunnossapidon ja normaalin yhdyskuntajätehuollon. Sähkö ei sisälly vuokraan. Vuokranantaja veloittaa sähköstä vuokralaskun yhteydessä 0,70 euroa/htm²/kk (alv. 0 %). Tilavuokrassa on otettu huomioon, että osa tiloista on yhteiskäytössä Helsingin yliopiston kanssa.

Vuokrasopimus tulee voimaan osasta 3. kerroksen tiloja 1.7.2012 ja K1 kerroksen, 2. kerroksen ja osasta 3. kerroksen tiloja 1.11.2012 alkaen. Sopimus on voimassa toistaiseksi siten, että sen ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.11.2016. Irtisanomisaika on sekä vuokralaisen että vuokranantajan puolelta kuusi (6) kuukautta. Irtisanomisajankohta on kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä.

Nykyinen tilan 2 281 m² ulos maksettu vuokra on 21 497 euroa/kk ja 257 964 euroa/v.

Uuden esitettävän tilan 1 951 m² ulos maksettu vuokra on 20 822 euroa/kk ja 249 864 euroa/v.

Osoitteessa Teollisuuskatu 23 sijaitsevan tilan noin 4 - 5 vuoden arvonlisäverollinen pääomitettu vuokra on 831 726 euroa.



Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teollisuuskatu vuokrasopimusluonnos
- 2 Teollisuuskatu_23_K1 krs_tekstiili
- 3 Teollisuuskatu_23_2 krs_tekstiili
- 4 Teollisuuskatu_23_3 krs_tekstiili

Otteet

Ote

Sosiaalivirasto
Helsingin yliopiston rahastot

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 351

Esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille sekä Hitas-ehdoin toteutettavan vähimmäisosuuden vahvistaminen (Oulunkylä, tontti 28171/13)

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 määrittämästä 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-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



Lautakunta päättäneen 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-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Tiivistelmä

Tontilla on entinen sihteeripiston 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-ehdoja. 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-ehdoja 2,46 e/kk/m².

Esittelijä

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 8.12.2010 hyväksymällä ja 18.5.2012 lainvoimaiseksi tulleella asemakaavan muutoksella nro 11923 tontti on muutettu koulutontista asuin- ja kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 670 k-m².

Ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 Pohjois-Haagasta (Ida Aalbergin tie) varattujen kerrostalotonttien maanvuokrista. Päätöksen mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29.



14.06.2012

Kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 Kaarelasta (Maununnevantie) varattujen kerrostalotonttien maanvuokrista. Päätöksen mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 28.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2011 Maunulasta ilman Hitas-ehtoja varatun kerrostalotontin maanvuokrasta. Päätöksen mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 31.

Tontille 28171/13 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-tuotannossa ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja. Hintatasossa 4/2012 (ind. 1863) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 559 - 615 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 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.

Tontin käyttötarkoituksen muutos

Pääosin 1970-luvulla rakennetussa rakennuksessa toimi aiemmin Sihteeriopisto. Koulukäyttö päättyi 31.12.2005. Rakennukselle ei löytynyt ostajaa vastaavaan käyttötarkoitukseen, joten Helia-säätiö haki vuonna 2007 asemakaavan muutosta asuinkäyttöön. Säätiö myi tämän jälkeen samana vuonna rakennuksen vuokraoikeuksineen SRV Asunnot Oy:lle.

Nykyinen vuokrasopimus on tehty ajalle 1.10.1972 - 31.12.2030, ja tontin maanvuokra on 17 278,06 euroa vuodessa.

Tontin uusi maanvuokra Hitas / ei-Hitas -jaotuksella 40 / 60 % olisi noin 135 000 euroa vuodessa.

Hitas-tuotannon osuus

Kaupunginhallitus on 29.11.2010 esityksessään kaupunginvaltuustolle tontin asemakaavan hyväksymiseksi todennut seuraavaa:

"Khs toteaa lopuksi, että se tulee Ksvton päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että tontille rakennettavista asunnoista vähintään 40 % on muuta kuin vapaarahoitteista



14.06.2012

asuntotuotantoa (aravavuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja tai Hitas-omistus-asuntoja)."

Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi esitetään vahvistettavaksi vähintään 40 %.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Sijaintikartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 320

Pöydälle 31.05.2012

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi



§ 352

**Lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan 2.
vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta**

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Maakunnan aluerakenteeseen, liikenteen ja kaupan palveluverkkoon sekä haja-asutuksen ohjaamiseen painottuva maakuntakaavan ajantasaistaminen on luonnosvaiheesta kehittynyt myönteiseen suuntaan Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta. Ehdotusta vaivaa kuitenkin edelleen uusiin kasvumahdollisuuksiin kannustavien maankäyttöratkaisujen puute. Tämä ilmenee etenkin aluemarkintöjen suunnittelumääräyksissä, jotka ovat enemmän kasvumahdollisuuksia rajoittavia kuin mahdollistavia.

Pääkaupunkiseudun muusta maakunnasta ja Suomesta poikkeavaa rakennetta, mittakaavaa ja kehitystarpeita ei kaavatyössä ole tiedostettu eikä otettu huomioon riittävässä määrin. Menestyvä pääkaupunkiseutu ei kilpaile muun Suomen kanssa asukkaista, yrityksistä ja investoinneista vaan ensisijaisesti Itämeren muiden vahvojen metropolien kanssa. Tiivistetysti voidaan todeta, että pääkaupunkiseudun kansainvälisen vetovoiman vahvistuminen tuo maakunnalle ja koko muulle Suomelle vaurautta, mutta taantuva, vain valtakunnallisesti vetovoimainen pääkaupunkiseutu heikentää maakunnan kehittymistä. Tällaisessa epätoivotussa tilanteessa pääkaupunkiseutu alkaakin helposti kilpailla supistuvista resursseista muun maakunnan kanssa.

Maakuntakaavan uudistamisen pääperiaatteet

Kaavatyön lähtökohtana olevissa maakuntakaavan pääperiaatteissa

- alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- metropolimaakunnan kilpailukyvyn vahvistaminen
- kaupan palveluverkko suunnittelu osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta
- kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen

on hyvin kiteytetty maakunnan kehityksen kannalta tärkeimmät maankäytön tavoitteet. Energian käytön tehostamisen tavoitetta ei erikseen ole mainittu, mutta asetettujen tavoitteiden toteutuminen edesauttaa maakunnan energiankäytön tehostamista.



14.06.2012

Maakuntakaavan ehdotusta peilataan tässä lausunnossa siksi edellä mainittuihin tavoitteisiin.

Kaavamerkintöjen ja suunnittelumääräysten kattavuudesta

Kaavaselostuksesta (liite nro 6) ja Merkinnät- ja määräykset -osiosta (liite nro 7) saa johdonmukaisesti käsityksen, että maakuntakaavaehdotuksen suunnittelumääräykset on tarkoitettu koskemaan myös aiempien maakuntakaavojen aluemarkintöjä. Kun kuitenkin samalla todetaan, että maakuntakaavojen yhdistelmäkartta on epävirallinen, suunnittelumääräysten sovellutusalue jää epäselväksi.

Lautakunta katsoo, että nyt päätettävät maankäyttömerkintöjen suunnittelumääräykset on ulotettava koskemaan kaikkia voimaan jääviä aiempien maakuntakaavojen vastaavia merkintöjä. Muutoin ajaututaan maakunnan asukkaiden ja toimijoiden oikeusturvan kannalta kestävämmään tilanteeseen, jossa saman merkinnän eri osiin voi kohdistua hyvinkin erilaiset määräykset. Maakuntakaavakartan mittakaava huomioon ottaen näiden osien välisten rajaustenkin selvittäminen olisi käytännössä hyvin vaikeaa.

Lautakunta katsoo myös, että selvyyden ja oikeusturvan vuoksi maakuntakaavaksi tulee kutsua nyt epävirallisena pidettyä yhdistelmäkarttaa, johon uudet muutokset niin alueisiin kuin suunnittelumääräyksiin jatkossa tehdään. Nykyjärjestelmän mukaisesta vaihemaakuntakaavan kartasta tulisi siis vain epävirallinen muutoksia osoittava kartta. Maakuntakaavan ja sen tulkinnan selkeyttä huomattavasti parantava menettely on, mikäli mahdollista, otettava käyttöön jo lausunnon kohteena olevan 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä

Koko Helsingin taajama-alue tukeutuu joukkoliikenteeseen. Kaavan kehittämisperiaatemarkintä, jonka mukaan tietyt osa-alueet tulisi joukkoliikenteeseen tukeutuvina kehittää kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin, on siten keinotekoinen ja maakuntakaavan tarkkuustasolla turha. Alueiden tiivistämismahdollisuuksia ja -tarpeita tullaan tarkastelemaan vireillä olevassa Helsingin yleiskaavan päivittämistyössä.

Vartiosaari

Helsinki on päättänyt aloittaa Vartiosaarella osayleiskaavan laatimisen asuin- ja virkistystavoittein. Koska Vartiosaaren tuleva käyttö ja manneryhteydet tullaan määrittelemään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, saari tulee maakuntakaavassa merkitä



14.06.2012

taajamatoimintojen alueeksi, jossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet.

Östersundom

Östersundomin alue on merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi, jossa alueen toteuttaminen on kytketty uuden raideyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Pääkaupunkiseudun taajama-alueeseen välittömästi rajoittuvalla Östersundomin alueella on nykyisellään noin 7 000 asukasta. Alueelle on laadittavana Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava, jonka ratkaisu perustuu tehokkaaseen raidepohjaiseen joukkoliikenteeseen. Raskaan raideliikenneinvestoinnin toteuttaminen jo ennen lisäasutusta tai edes raideratkaisun kannalta kohtuullisen asukaspohjan olemassaoloa on kuitenkin yhteiskunnan resurssien haaskausta. Käytännössä alkuvaiheen joukkoliikenne on tehokkaasti hoidettavissa kuten nykyisin linja-autojen syöttöliikenteenä Itäkeskukseen ja metroon. Alue ei ole sellainen irrallinen uusi asuinalue, jonka toteuttamisen ehdoksi olisi perusteltua asettaa sitovaa raideyhteyden toteuttamispäätöstä.

Pääkaupunkiseudun muutenkin haastavaa asuntojen tuottamistavoitteiden toteuttamista ei ole syytä vaikeuttaa asettamalla vaikeasti tulkittavia esteitä uusien asuinalueiden käyttöön ottamiselle. Östersundomin alueen rakentamisen ehdoksi asetettu sitova raideyhteyden ja aseman toteuttamispäätös on siksi poistettava. Suunnittelumääräystä, jonka mukaan alueen maankäyttöä kuntakaavoituksessa on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi, on sen sijaan pidettävä hyvänä.

Malmin lentokenttä

Helsinki on pitkään yrittänyt tiivistää taajamarakennettaan ottamalla Malmin lentokenttäalue taajamakäyttöön. Nykytilanteen epävarmuus haittaa selvästi paitsi Malmin myös koillisen Helsingin kehittämismahdollisuuksia.

On valitettavaa, ettei myöskään nyt puheena olevassa maakuntakaavan tarkistuksessa ole osoitettu uutta sijaintia kentän nykyisille toiminnoille. Malmin lentokentän vuokrasopimus loppuu (jo) vuonna 2034. Ottaen huomioon kentän suunnitteluprosessiin ja rakentamiseen tarvittava pitkä ajanjakso päätökset ovat jo nyt myöhässä. Lautakunta toteaa, että korvaava kenttä olisi taajamarakenteen kannalta luontevasti sijoitettavissa kaavaillun Lento/Pietariradan varteen Sipoon ja Porvoon raja-alueille. Nopea raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle, Helsingin seudulle ja



14.06.2012

Porvooseen loisi hyvät mahdollisuudet aidolle kakkoskentälle sekä seudullisestikin merkittävälle työpaikkakeskittymälle.

Massatalous

Taajamatoimintojen suunnittelumääräyksiin on ainakin pääkaupunkiseudun osalta lisättävä, että alueelle voidaan sijoittaa myös alueellisen massatasapainon kannalta tärkeitä väliaikaisia maa- ja kallioaineksen ottopaikkoja, jotka kaivusavilla täytön ja maastomuovauksen jälkeen voidaan käyttää esimerkiksi meluesteenä tai toiminnallisena virkistysalueena. Samaten on syytä merkitä, että alueelle ennen rakentumista voidaan sijoittaa alueen toteuttamista helpottavia väliaikaisia maa-ainesten lajittelu- ja säilytysalueita.

Kaupan palveluverkosta

Kaupallisten suuryksiköiden mitoituksesta

Kaavaehdotuksessa mainitut merkitykseltään seudullisten vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat pääkaupunkiseudun mittakaavassa selvästi liian alhaiset. Esimerkiksi Helsingin itäisen suurpiirin (Vartiokylä-Myllypuro-Mellunkylä-Vuosaari) alueella on yli 100 000 asukasta ja yli 20 000 työpaikkaa. Niissä oloissa 30 000 - 50 000 k-m²:n ns. tilaa vaativan kaupan ja/tai 5 000 - 10 000 k-m²:n päivittäistavarakeskittymän vetovoima on tavanomaista paikallistasoa, jolla ei ole seudullista merkitystä. Roihupellon 32 000 k-m²:n kokoinen kodinsisustus- ja remontointitarvikkeisiin keskittyvä Lanterna onkin hyvä esimerkki Helsingin mittakaavan kaupallisesta paikalliskeskuksesta. Helsingin seudullisesti merkittävien suuryksikköjen koot (Helsingin keskusta ja Itäkeskus sekä jonkin verran seudullisia ominaisuuksia omaavat Herttoniemi ja Malmi) ovat edellä esitettyyn nähden moninkertaiset.

Lautakunta katsoo, että kaupallisten suuryksiköiden vähimmäisrajat on Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta arvioitava uudelleen, nykyistä korkeammiksi. Maakunnan kuntien hyvin poikkeavien sijainti-, vaikutusalue- ja kokoerojen vuoksi määrittelyssä olisi otettava huomioon paikalliskeskusten ja niiden kauppojen luonteen mukainen todellinen maantieteellinen vaikutusalue sekä maakuntakaavan tavoitteiden mukainen kilpailukyvyn turvaaminen erityisesti seudun moottorina toimivan pääkaupunkiseudun osalta. Kaupallinen yksikkö, joka pääosin palvelee helsinkiläisen suurpiirin kokoista asukasjoukkoa, on Helsingin oloissa kaupallisesti paikallinen.

Edelleen lautakunta katsoo, että maakuntakaavassa merkittyjen keskusta-alueiden ja kaupallisten keskittymien ulkopuolellekin on pääkaupunkiseudulla voitava sijoittaa kaupan riittävän suuria paikallisia suuryksiköitä yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille ilman



14.06.2012

maakuntakaavan muuttamispakkoa. Tällaisia mahdollisuuksia voi avautua esimerkiksi teollisuuden ja logistiikka-alan rakennemuutoksen seurauksena paikkoihin, joita nyt ei osata ennakoida. Mielekkäiden kehittämisprojektien toteuttamismahdollisuuksia ei ole syytä vaikeuttaa eikä vaarantaa entisestään pidentämällä muutoinkin pitkiä kaavoitusprosesseja.

Myös vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksen alhainen taso heikentää pääkaupunkiseudun kaupallisia kehittämismahdollisuuksia ja siten sen kilpailukykyä. Monen alueen osalta enimmäismitoituksen rajat tulevat täyteen jo lähivuosina nyt vireillä olevien hankkeiden myötä. Tämän jälkeen merkittävien uusien kaupallisten investointien saaminen pääkaupunkiseudulle ja Suomeen käy vaikeaksi, ja ne sijoittuvat herkästi naapurimaihimme. Maakunnan kilpailukykyä haittaavat vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset tulee siten poistaa suunnittelumääräyksistä.

Östersundomin Porvari

Itäväylän/Uuden Porvoontien ja Kehä III:n risteyksessä, Helsingin ja Vantaan rajalla sijaitseva Porvari on tulevaisuuden työpaikka- ja asuinalue, jolla on sijaintinsa puolesta suuri vetovoimapotentiaali. Se kaavaillaan myös merkittäväksi joukkoliikenteen runkoyhteyksien vaihtoasemaksi (metro / pikaraitiotie / linja-autojen runkolinjat).

Alue on siten Östersundomin toteutuksen kannalta luonteva ensimmäisen vaiheen aluekeskus, joka sellaiseksi on syytä merkitä myös maakuntakaavaan. Östersundomin toteuttaminenhan on vuosikymmeniä kestävä prosessi. Kaavaehdotuksessa merkittyjen aluekeskusten toteutus on kaukana tulevaisuudessa, eikä ole mielekästä toteuttaa Östersundomia siten, että aloitusalueet pitkän ajan joutuisivat tukeutumaan itäisen Helsingin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, jolloin tarpeeton liikenne alueella samalla lisääntyy.

Liikenneyhteyksistä

Poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit

Poikittaisten Jokeri-joukkoliikenneyhteyksien merkitseminen maakuntakaavaan on pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta merkittävä muutos parempaan. Vaikka yhteydet alussa on toteutettu ja toteutetaan linja-autoyhteyksinä, raideyhteystavoitetta on kuitenkin syytä korostaa suunnittelumääräyksessä.

Lautakunta katsoo, että ehdotuksesta puuttuva ns. Tiederatikan (Otaniemi - Pasila - Viikki) reitti on merkittävä maakuntakaavaan Jokerireittien tavoin.



14.06.2012

Samoin lautakunta katsoo, että ns. Jokeri I:n linjauskäytävää on jatkettava Itäkeskuksesta Östersundomin Porvariin. Poikittaisten Jokeriyhteyksien toteuttaminen pikaraitiotieinä edellyttää kaluston huollon mahdollistamiseksi yhteysraiteita linjojen välillä. Jokeri I:n käytävää jatkamalla huoltoraiteesta saadaan kaupan päälle Itäväylän joukkoliikennettä parantava verkkorakenne, joka myös pidemmällä tähtäimellä parantaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisedellytyksiä reitin varrella.

Lautakunta toteaa myös, että ns. Jokeri 3:n linjauskäytävää on jatkettava Östersundomin Porvarista Vuosaaren satamaan. Lentoasemaa ja Vuosaaren satamaa yhdistävä nopea joukkoliikenneyhteys on hyvin tärkeä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kilpailukykyä vahvistava tekijä.

Muut liikenneratkaisut

Pisara- ja Lento/Pietariradan valitut linjaukset sekä HELI-varauksen poistaminen ovat pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta ratkaisuihin oikeat.

Malmin lentokentän korvaavasta sijainnista on heti käynnistettävä uusi vaihemaakuntakaavaprosessi (vrt. Espoon Blominmäen vaihemaakuntakaava) edellä esitettyjen kannanottojen pohjalta. Asialla on kiire.

Kylien ja muun hajarakentamisen ohjaamisesta

Maakuntakaavan luonnoksen ohjaustavoitteet ovat oikeansuuntaiset mutta riittämättömät.

Tehottomasti rakennettavissa olevien pientalotonttien tarjonnan lisääminen Helsingin seudun työssäkäyntialueella suosii maakunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen jatkumista. Tämä näkyy jo nyt selvänä autoliikenteen kasvuna ja hajarakentamista suosineiden kuntien kallistuvana kuntapalvelurakenteena. Uusi tonttitarjonta on ensisijaisesti ohjattava taajamiin ja vasta toissijaisesti kehityskelpoiseihin ja elinkelpoiseihin kyliin. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista on muilta osin syytä voimakkaasti rajoittaa.

Käsittely

Sole Molander: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen kohta Malmin lentokenttä poistetaan.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen 16. ja 19. kappale sekä 17. kappaleen ensimmäinen virke poistetaan.



14.06.2012

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Lausuntoehdotuksen 23. kappale poistetaan ja 22. kappaleen viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Vaikka yhteydet alussa on toteutettu ja toteutetaan linja-autoyhteyksinä, raideyhteystavoitetta on kuitenkin syytä korostaa suunnittelumääräyksessä hyödyntäen jo olemassa olevia katualueita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet (vain sähköisenä)

- 1 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kartta
- 2 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kartta Pääkaupunkiseutu
- 3 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kumottavat merkinnät
- 4 Maakuntakaavaehdotus 2012 YhdistelmäKartta
- 5 Maakuntakaavaehdotus 2012 YhdistelmäKartta Pääkaupunkiseutu
- 6 Maakuntakaavaehdotus 2012 Selostus
- 7 Maakuntakaavaehdotus 2012 Merkinnät

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Maakunnan aluerakenteeseen, liikenteen ja kaupan palveluverkkoon sekä haja-asutuksen ohjaamiseen painottuva maakuntakaavan ajantasaistaminen on luonnosvaiheesta kehittynyt myönteiseen suuntaan Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta. Ehdotusta vaivaa kuitenkin edelleen uusiin kasvumahdollisuuksiin kannustavien maankäyttöratkaisujen puute. Tämä ilmenee etenkin aluemarkintöjen suunnittelumääräyksissä, jotka ovat enemmän kasvumahdollisuuksia rajoittavia kuin mahdollistavia.

Pääkaupunkiseudun muusta maakunnasta ja Suomesta poikkeavaa rakennetta, mittakaavaa ja kehitystarpeita ei kaavatyössä ole tiedostettu eikä otettu huomioon riittävässä määrin. Menestyvä pääkaupunkiseutu ei kilpaile muun Suomen kanssa asukkaista, yrityksistä ja investoinneista vaan ensisijaisesti Itämeren muiden vahvojen metropolien kanssa. Tiivistetysti voidaan todeta, että pääkaupunkiseudun kansainvälisen vetovoiman vahvistuminen tuo



14.06.2012

maakunnalle ja koko muulle Suomelle vaurautta, mutta taantuva, vain valtakunnallisesti vetovoimainen pääkaupunkiseutu heikentää maakunnan kehittymistä. Tällaisessa epätoivotussa tilanteessa pääkaupunkiseutu alkaakin helposti kilpailla supistuvista resursseista muun maakunnan kanssa.

Maakuntakaavan uudistamisen pääperiaatteet

Kaavatyön lähtökohtana olevissa maakuntakaavan pääperiaatteissa

- alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen
- kaupan palveluverkko suunnittelu osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta
- kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen

on hyvin kiteytetty maakunnan kehityksen kannalta tärkeimmät maankäytön tavoitteet. Energian käytön tehostamisen tavoitetta ei erikseen ole mainittu, mutta asetettujen tavoitteiden toteutuminen edesauttaa maakunnan energiankäytön tehostamista.

Maakuntakaavan ehdotusta peilataan tässä lausunnossa siksi edellä mainittuihin tavoitteisiin.

Kaavamerkintöjen ja suunnittelumääräysten kattavuudesta

Kaavaselostuksesta (liite nro 6) ja Merkinnät- ja määräykset -osiosta (liite nro 7) saa johdonmukaisesti käsityksen, että maakuntakaavaehdotuksen suunnittelumääräykset on tarkoitettu koskemaan myös aiempien maakuntakaavojen aluemerkitöjä. Kun kuitenkin samalla todetaan, että maakuntakaavojen yhdistelmäkartta on epävirallinen, suunnittelumääräysten sovellutusalue jää epäselväksi.

Lautakunta katsoo, että nyt päätettävät maankäyttömerkintöjen suunnittelumääräykset on ulotettava koskemaan kaikkia voimaan jääviä aiempien maakuntakaavojen vastaavia merkintöjä. Muutoin ajaudutaan maakunnan asukkaiden ja toimijoiden oikeusturvan kannalta kestävämpään tilanteeseen, jossa saman merkinnän eri osiin voi kohdistua hyvinkin erilaiset määräykset. Maakuntakaavakartan mittakaava huomioon ottaen näiden osien välisten rajaustenkin selvittäminen olisi käytännössä hyvin vaikeaa.

Lautakunta katsoo myös, että selvyiden ja oikeusturvan vuoksi maakuntakaavaksi tulee kutsua nyt epävirallisena pidettyä yhdistelmäkarttaa, johon uudet muutokset niin alueisiin kuin suunnittelumääräyksiin jatkossa tehdään. Nykyjärjestelmän mukaisesta vaihemaakuntakaavan kartasta tulisi siis vain epävirallinen muutoksia osoittava kartta. Maakuntakaavan ja sen tulkinnan selkeyttä huomattavasti parantava menettely on, mikäli mahdollista, otettava



14.06.2012

käyttöön jo lausunnon kohteena olevan 2. vaihemaakuntakaavan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä

Koko Helsingin taajama-alue tukeutuu joukkoliikenteeseen. Kaavan kehittämisperiaatemerkintä, jonka mukaan tietyt osa-alueet tulisi joukkoliikenteeseen tukeutuvina kehittää kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin, on siten keinotekoinen ja maakuntakaavan tarkkuustasolla turha. Alueiden tiivistämismahdollisuuksia ja –tarpeita tullaan tarkastelemaan vireillä olevassa Helsingin yleiskaavan päivittämistyössä.

Vartiosaari

Helsinki on päättänyt aloittaa Vartiosaarella osayleiskaavan laatimisen asuin- ja virkistystavoittein. Koska Vartiosaaren tuleva käyttö ja manneryhteydet tullaan määrittelemään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, saari tulee maakuntakaavassa merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet.

Östersundom

Östersundomin alue on merkitty raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi, jossa alueen toteuttaminen on kytketty uuden raideyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Pääkaupunkiseudun taajama-alueeseen välittömästi rajoittuvalla Östersundomin alueella on nykyisellään noin 7 000 asukasta. Alueelle on laadittavana Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava, jonka ratkaisu perustuu tehokkaaseen raidepohjaiseen joukkoliikenteeseen. Raskaan raideliikenneinvestoinnin toteuttaminen jo ennen lisäasutusta tai edes raideratkaisun kannalta kohtuullisen asukaspohjan olemassaoloa on kuitenkin yhteiskunnan resurssien haaskausta. Käytännössä alkuvaiheen joukkoliikenne on tehokkaasti hoidettavissa kuten nykyisin linja-autojen syöttöliikenteenä Itäkeskukseen ja metroon. Alue ei ole sellainen irrallinen uusi asuinalue, jonka toteuttamisen ehdoksi olisi perusteltua asettaa sitovaa raideyhteyden toteuttamispäätöstä.

Pääkaupunkiseudun muutenkin haastavaa asuntojen tuottamistavoitteiden toteuttamista ei ole syytä vaikeuttaa asettamalla vaikeasti tulkittavia esteitä uusien asuinalueiden käyttöön ottamiselle. Östersundomin alueen rakentamisen ehdoksi asetettu sitova raideyhteyden ja aseman toteuttamispäätös on siksi poistettava. Suunnittelumääräystä, jonka mukaan alueen maankäyttöä



14.06.2012

kuntakaavoituksessa on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi, on sen sijaan pidettävä hyvänä.

Malmin lentokenttä

Helsinki on pitkään yrittänyt tiivistää taajamarakennettaan ottamalla Malmin lentokenttäalue taajamakäyttöön. Nykytilanteen epävarmuus haittaa selvästi paitsi Malmin myös koillisen Helsingin kehittämismahdollisuuksia.

On valitettavaa, ettei myöskään nyt puheena olevassa maakuntakaavan tarkistuksessa ole osoitettu uutta sijaintia kentän nykyisille toiminnoille. Malmin lentokentän vuokrasopimus loppuu (jo) vuonna 2034. Ottaen huomioon kentän suunnitteluprosessiin ja rakentamiseen tarvittava pitkä ajanjakso päätökset ovat jo nyt myöhässä. Lautakunta toteaa, että korvaava kenttä olisi taajamarakenteen kannalta luontevasti sijoitettavissa kaavaillun Lento/Pietariradan varteen Sipoon ja Porvoon raja-alueille. Nopea raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle, Helsingin seudulle ja Porvooseen loisi hyvät mahdollisuudet aidolle kakkoskentälle sekä seudullisestikin merkittävälle työpaikkakeskittymälle.

Massatalous

Taajamatoimintojen suunnittelumääräyksiin on ainakin pääkaupunkiseudun osalta lisättävä, että alueelle voidaan sijoittaa myös alueellisen massatasapainon kannalta tärkeitä väliaikaisia maa- ja kallioaineksen ottopaikkoja, jotka kaivusavilla täytön ja maastomuovauksen jälkeen voidaan käyttää esimerkiksi meluesteenä tai toiminnallisena virkistysalueena. Samaten on syytä merkitä, että alueelle ennen rakentamista voidaan sijoittaa alueen toteuttamista helpottavia väliaikaisia maa-ainesten lajittelu- ja säilytysalueita.

Kaupan palveluverkosta

Kaupallisten suuryksiköiden mitoituksesta

Kaavaehdotuksessa mainitut merkitykseltään seudullisten vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat pääkaupunkiseudun mittakaavassa selvästi liian alhaiset. Esimerkiksi Helsingin itäisen suurpiirin (Vartiokylä-Myllypuro-Mellunkylä-Vuosaari) alueella on yli 100 000 asukasta ja yli 20 000 työpaikkaa. Niissä oloissa 30 000 - 50 000 k-m²:n ns. tilaa vaativan kaupan ja/tai 5 000 - 10 000 k-m²:n päivittäistavarakeskittymän vetovoima on tavanomaista paikallistasoa, jolla ei ole seudullista merkitystä. Roihupellon 32 000 k-m²:n kokoinen kodinsisustus- ja remontointitarvikkeisiin keskittyvä Lanterna onkin hyvä esimerkki Helsingin mittakaavan kaupallisesta paikalliskeskuksesta. Helsingin seudullisesti merkittävien



14.06.2012

suuryksikköjen koot (Helsingin keskusta ja Itäkeskus sekä jonkin verran seudullisia ominaisuuksia omaavat Herttoniemi ja Malmi) ovat edellä esitettyyn nähden moninkertaiset.

Lautakunta katsoo, että kaupallisten suuryksiköiden vähimmäisrajat on Helsingin ja pääkaupunkiseudun osalta arvioitava uudelleen, nykyistä korkeammiksi. Maakunnan kuntien hyvin poikkeavien sijainti-, vaikutusalue- ja kokoerojen vuoksi määrittelyssä olisi otettava huomioon paikalliskeskusten ja niiden kauppojen luonteen mukainen todellinen maantieteellinen vaikutusalue sekä maakuntakaavan tavoitteiden mukainen kilpailukyyn turvaaminen erityisesti seudun moottorina toimivan pääkaupunkiseudun osalta. Kaupallinen yksikkö, joka pääosin palvelee helsinkiläisen suurpiirin kokoista asukasjoukkoa, on Helsingin oloissa kaupallisesti paikallinen.

Edelleen lautakunta katsoo, että maakuntakaavassa merkittyjen keskusta-alueiden ja kaupallisten keskittymien ulkopuolellekin on pääkaupunkiseudulla voitava sijoittaa kaupan riittävän suuria paikallisia suuryksiköitä yhdyskuntarakenteen kannalta mielekkäille alueille ilman maakuntakaavan muuttamispakkoa. Tällaisia mahdollisuuksia voi avautua esimerkiksi teollisuuden ja logistiikka-alan rakennemuutoksen seurauksena paikkoihin, joita nyt ei osata ennakoida. Mielekkäiden kehittämisprojektien toteuttamismahdollisuuksia ei ole syytä vaikeuttaa eikä vaarantaa entisestään pidentämällä muutoinakin pitkiä kaavoitusprosesseja.

Myös vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksen alhainen taso heikentää pääkaupunkiseudun kaupallisia kehittämismahdollisuuksia ja siten sen kilpailukykyä. Monen alueen osalta enimmäismitoituksen rajat tulevat täyteen jo lähivuosina nyt vireillä olevien hankkeiden myötä. Tämän jälkeen merkittävien uusien kaupallisten investointien saaminen pääkaupunkiseudulle ja Suomeen käy vaikeaksi, ja ne sijoittuvat herkästi naapurimaihimme. Maakunnan kilpailukykyä haittaavat vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset tulee siten poistaa suunnittelumääräyksistä.

Östersundomin Porvari

Itäväylän/Uuden Porvoontien ja Kehä III:n risteyksessä, Helsingin ja Vantaan rajalla sijaitseva Porvari on tulevaisuuden työpaikka- ja asuinalue, jolla on sijaintinsa puolesta suuri vetovoimapotentiaali. Se kaavoillaan myös merkittäväksi joukkoliikenteen runkoyhteyksien vaihtoasemaksi (metro / pikaraitiotie / linja-autojen runkolinjat).

Alue on siten Östersundomin toteutuksen kannalta luonteva ensimmäisen vaiheen aluekeskus, joka sellaiseksi on syytä merkitä myös maakuntakaavaan. Östersundomin toteuttaminenhan on vuosikymmeniä kestävä prosessi. Kaavaehdotuksessa merkittyjen



14.06.2012

aluekeskusten toteutus on kaukana tulevaisuudessa, eikä ole mielekästä toteuttaa Östersundomia siten, että aloitusalueet pitkän ajan joutuisivat tukeutumaan itäisen Helsingin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, jolloin tarpeeton liikenne alueella samalla lisääntyy.

Liikenneyhteyksistä

Poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit

Poikittaisten Jokeri-joukkoliikenneyhteyksien merkitseminen maakuntakaavaan on pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta merkittävä muutos parempaan. Vaikka yhteydet alussa on toteutettu ja toteutetaan linja-autoyhteyksinä, raideyhteystavoitetta on kuitenkin syytä korostaa suunnittelumääräyksessä.

Lautakunta katsoo, että ehdotuksesta puuttuva ns. Tiederatikan (Otaniemi - Pasila - Viikki) reitti on merkittävä maakuntakaavaan Jokerireittien tavoin.

Samoin lautakunta katsoo, että ns. Jokeri I:n linjauskäytävää on jatkettava Itäkeskuksesta Östersundomin Porvariin. Poikittaisten Jokeriyhteyksien toteuttaminen pikaraitiotieinä edellyttää kaluston huollon mahdollistamiseksi yhteysraiteita linjojen välillä. Jokeri I:n käytävää jatkamalla huoltoraiteesta saadaan kaupan päälle Itäväylän joukkoliikennettä parantava verkkorakenne, joka myös pidemmällä tähtäimellä parantaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisedellytyksiä reitin varrella.

Lautakunta toteaa myös, että ns. Jokeri 3:n linjauskäytävää on jatkettava Östersundomin Porvarista Vuosaaren satamaan. Lentoasemaa ja Vuosaaren satamaa yhdistävä nopea joukkoliikenneyhteys on hyvin tärkeä pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kilpailukykyä vahvistava tekijä.

Muut liikenneratkaisut

Pisara- ja Lento/Pietariradan valitut linjaukset sekä HELI-varauksen poistaminen ovat pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksien kannalta ratkaisuihin oikeat.

Malmin lentokentän korvaavasta sijainnista on heti käynnistettävä uusi vaihemaakuntakaavaprosessi (vrt. Espoon Blominmäen vaihemaakuntakaava) edellä esitettyjen kannanottojen pohjalta. Asialla on kiire.

Kylien ja muun hajarakentamisen ohjaamisesta

Maakuntakaavan luonnoksen ohjaustavoitteet ovat oikeansuuntaiset mutta riittämättömät.



Tehottomasti rakennettavissa olevien pientalotonttien tarjonnan lisääminen Helsingin seudun työssäkäyntialueella suosii maakunnan yhdyskuntarakenteen hajautumisen jatkumista. Tämä näkyy jo nyt selvänä autoliikenteen kasvuna ja hajarakentamista suosineiden kuntien kallistuvana kuntapalvelurakenteena. Uusi tonttitarjonta on ensisijaisesti ohjattava taajamiin ja vasta toissijaisesti kehityskelpoiseiin ja elinkelpoiseihin kyliin. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista on muilta osin syytä voimakkaasti rajoittaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa asiasta 31.5.2012 mennessä.

Esittelijä pitää tärkeänä antaa Helsingin ja pääkaupunkiseudun kehittämismahdollisuuksia lisäävän lausunnon, joka kaavan perusrakenteen pääperiaatteiden pohjalta keskittyy seudun tulevaisuuden kehittämistä tukeviin ja parantaviin ratkaisuehdotuksiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet (vain sähköisenä)

- 1 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kartta
- 2 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kartta Pääkaupunkiseutu
- 3 Maakuntakaavaehdotus 2012 Kumottavat merkinnät
- 4 Maakuntakaavaehdotus 2012 YhdistelmäKartta
- 5 Maakuntakaavaehdotus 2012 YhdistelmäKartta Pääkaupunkiseutu
- 6 Maakuntakaavaehdotus 2012 Selostus
- 7 Maakuntakaavaehdotus 2012 Merkinnät

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 05.06.2012 § 320

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös



14.06.2012

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus on laajasti selvityksiin perustava strateginen maankäytön suunnitelma. Vaihemaakuntakaavan ehdotus on huolella laadittu.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen on merkitty Helsinkiin uusia, seudullisia viheryhteystarpeita. Viheryhteyksien merkitys korostuu maankäytön suunnittelussa valmisteltaessa uutta yleiskaavaa ja siihen tukeutuvia asemakaavoja. Rakennusvirasto painottaa edelleen näiden yhteyksien seudullisen jatkuvuuden tärkeyttä tiivistettäessä kaupunkirakennetta ja ehdottaa, että vaihemaakuntakaavan selostuksessa korostetaan kuntien rajat ylittävän suunnittelun ja toteutuksen merkitystä toimivien viheryhteyksien luomiseksi. Tällä tavoin viheryhteydet voivat edistää ja turvata luonnon ja sen monimuotoisuuden säilymistä.

Voimassa olevan maakuntakaavan viheraluemerkintöjä ei ole perusteltua tässä kaavassa muuttaa taajamatoimintojen alueiksi yksittäisinä muutoksina, koska ne muodostavat maakunnallisesti merkittävän yhtenäisen verkoston. Näin ollen mm. Kivinokka ja Meri-Rastila on syytä säilyttää viheralueina, jotka ovat keskeisiä osia laajemmista vihersormista.

Laajasalon raideyhteydestä on luovuttu ja merkintä on korvattu uudella liikenteen yhteystarvemerkinällä. Rakennusvirasto puoltaa tätä merkintää, koska yhteystarvemerkinä mahdollistaa raideliikenneyhteyden lisäksi myös muut liikenneratkaisut.

Metropolialueen kilpailukyvyn vahvistaminen

Rakennusviraston mielestä Heli-radnan korvaaminen uudella lentoaseman kautta kulkevalla nopealla raideyhteydellä on selkeä parannus, sillä näin välttäneen pohjoisen pääradan leventämiseltä. Nämä suuret ratahankkeet, kuten metron jatkaminen itään ja länteen, uudet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin linjattavat oikoradat sekä Lento- ja Pisara-radat, ovat seuraavien vuosikymmenten suurimpia investointeja. Helsingin ja Tallinnan osoitetaan kaavassa liikenteen yhteystarve. Tiivistyvässä kaupungissa on syytä välttää päällekkäisiä varauksia. Vaihemaakuntakaavassa merkityn yhteystarpeen eri ratkaisuvaihtoehtojen ja kustannusten selvittämiseksi tulisi käynnistää kansainvälinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu.

Muut teemat



Vaihemaakuntakaavassa on käsitelty rakennusviraston mielestä kattavasti energiahuollon ja -verkon teemoja. Tämän lisäksi rakennusviraston mielestä koko maakunnan tasolle tarvitaan tuulivoimatarkastelu, joka on tarpeen alue- ja yhdyskuntarakenteen, viheralueverkoston ja kulttuuriympäristöjen kannalta.

Rakennusvirasto on edelleen huolissaan pääkaupungin teknisestä toimivuudesta. Vaihemaakuntakaavassa tulee esittää riittävät varaukset ylijäämämassojen käsittelyyn ja varastointiin etenkin, kun maakunnan asukasmäärän on arvioitu kasvavan seuraavien 20 vuoden aikana 430 000 asukkaalla. Myös muun verkoston tekninen toimivuus, kuten riittävät tilavaraukset ja mitoitukset eri liikennemuodoille, tulee olla jatkossa toteuttamiskelpoisia, vaikka vaihemaakuntakaava onkin luonteeltaan strateginen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotusta edellä mainituin huomautuksin.

Käsittely

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: 1 muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 5 viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: "Rakennusvirasto puoltaa tätä merkintää, koska yhteystarvemerkinä mahdollistaa raideliikenneyhteyden lisäksi myös muut liikennematkaiset."

2 Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 6 loppuun seuraava uusi virke: "Vaihemaakuntakaavassa merkityn yhteystarpeen eri ratkaisuvaihtoehtojen ja kustannusten selvittämiseksi tulisi käynnistää kansainvälinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu."

3 Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 6 jälkeen seuraava uusi kappale: "Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on Malmin lentokentän alueella esitetty lentotoiminnan jatkuminen lentomelumerkinnällä ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Kaavamerkinä tulee muuttaa siten, että alueen käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen jatkosuunnittelun yhteydessä, jos lentotoiminta siirtyy pois Malmilta. Rakennusvirasto pitää tärkeänä, että maakuntakaavassa selvitetään myös vaihtoehtoisia paikkoja Malmin lentokentän korvaamiselle."

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Ei lisätä esittelijän muutosehdotusta 3 päätösehdotukseen.
Ehdotuksen tekijä Antell, kannatti Hänninen



14.06.2012

JAA-äännet: 3

Hartonen, Kivekäs, Heinämies

EI-äännet: 5

Nieminen, Hänninen, Mukhtar, Antell, Saksala

Poissa-äännet: 1

Inkeroinen-Kalliokoski

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Korvataan esittelijän päätösehdotuksen kappale 4 seuraavalla tekstillä: ”Voimassa olevan maakuntakaavan viheraluemerkintöjä ei ole perusteltua tässä kaavassa muuttaa taajamatoimintojen alueiksi yksittäisinä muutoksina, koska ne muodostavat maakunnallisesti merkittävän yhtenäisen verkoston. Näin ollen mm. Kivinokka ja Meri-Rastila on syytä säilyttää viheralueina, jotka ovat keskeisiä osia laajemmista vihersormista.”
Ehdotuksen tekijä Heinämies, kannatti Hänninen

JAA-äännet: 0

EI-äännet: 8

Nieminen, Heinämies, Abib, Hartonen, Hänninen, Kivekäs, Saksala, Antell

Poissa-äännet: 1

Inkeroinen-Kalliokoski

29.05.2012 Pöydälle

16.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 330

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvno

FI02012566



14.06.2012

Pöydälle 31.05.2012

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

09.08.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.5.2012

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon – Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa maakuntakaavaehdotuksesta. Museo lausuu kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Valtioneuvoston päätöksen 22.12.2009 mukaan Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti inventointi on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana ja alueet tulee osoittaa maakuntakaavassa. Vuoden 2009 inventoinnin mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa uudella merkinnällä.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen sekä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden kokonaisuus on esitetty liitekartalla 8. Östersundomin alueella, jolle laaditaan kaikki maankäyttömuodot käsittävä maakuntakaava, on käytetty yhdenmukaistamisen vuoksi voimassa olevan Uudenmaan maakuntakaavan mukaista merkintää ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde”.

Kulttuuriympäristöä koskevia laajoja taustaselvityksiä on tehty kaavatyön aikana. Maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä on valmistunut selvitys keväällä 2012. Selvityksen tulos on esitetty maakuntakaavan liitekartalla 9. Kaavaselostuksessa todetaan, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sovitetaan yhteen muun



maankäytön kanssa seuraavilla kaavakierroksilla. Kulttuuriympäristöselvitys tehtiin maakunnalle ominaisten kulttuuripiirteiden ja maisemien tunnistamiseksi. Kulttuuriympäristöt sisältävät maisema-alueita, rakennusperintöä sekä näihin liittyviä muinaisjäänneksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Maakuntamuseot olivat tiiviisti mukana kulttuuriympäristöjen arvotustyössä.

Maisemahistoriaselvityksessä (2011) tuotettiin paikkatietoja Uudenmaan asutus- ja maisemarakenteesta noin 1560- ja 1780-luvuilta. Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan -julkaisussa avataan viime vuosisatojen asutushistorian syy- ja seuraussuhteita sekä maiseman muutokseen ja säilyneisyyteen liittyviä tekijöitä.

Maakuntakaavan merkinnät

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia aluevarauksia. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen vaikuttaa maankäytön suunnitteluun. Tämän vuoksi maakuntamuseo pitää tärkeänä, että myös maakunnalliset kulttuuriympäristöt ovat mukana kaavakartalla ja ne pitääkin sinne lisätä.

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen merkinnässä on käytetty ominaisuusmerkintää osoittamaan erityisominaisuuksia, joiden säilyttäminen halutaan turvata tai joiden asettamat reunaehdot on otettava huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa.

Maakuntakaavan alueita, joille ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, kutsutaan valkoisiksi alueiksi. Valkoisille alueille voi sijoittua paikallisesti merkittävää maankäyttöä, ja niiden suunnittelusta päättää kunta. Kunnan on alueen käytöstä päättäessään otettava huomioon maakuntakaavassa alueelle esitetyt ominaisuusmerkinnät suunnittelumääräyksineen. Helsingissä valkoisia alueita, joissa on valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ominaisuusmerkintä, ovat esim. Santahamina, Vartiosaari ja Villinki. Niiden säilyttäminen halutaan turvata tai joiden asettamat reunaehdot on otettava huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa. Näiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät metsä- ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.



14.06.2012

Maakuntakaavaehdotuksessa on muutettu joitakin virkistysaluemerkintöjä taajamatoimintojen alueeksi, Helsingissä Kivinokan, Talin, Kalasataman ja Ramsinrannan alueilla. Ratkaisua on perusteltu niiden edullisella sijainnilla joukkoliikenneväylien tuntumassa. Kaavaselostuksessa todetaan, että kuntakaavoituksessa alueen paikallinen virkistyskäyttö ja luontoarvot sekä taajamatoiminnot pitää sovittaa yhteen. Kivinokan kesämaja-alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asemakaavalla suojellut Kulosaaren kartano ja Herttoniemen siirtolapuutarha-alue. Helsingin kaupunginmuseumuseo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo suhtautuu kriittisesti Kivinokan alueenkäyttömerkinnän muuttamiseen. Alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jonka olennainen arvo on sen käyttö nimenomaan virkistysalueena. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esittää, että Kivinokan virkistysaluemerkintä säilytetään. Talin alueeseen kuuluu siirtolapuutarha-alue ja Talin kartanon kulttuuriympäristö. Myöskään näillä alueilla tiivistäminen ei ole mahdollista.

Tiivistämisen vaikutukset

Tiivistäminen vaikuttaa suuresti kulttuuriympäristöihin ja maisemaan. Selostuksessa todetaan, että uusi rakentaminen monipuolistaa nykyisiä taajamia ja tuo niihin ajallista kerroksellisuutta. Samalla tuodaan esiin myös tiivistämisen kielteisiä vaikutuksia: ”Taajamarakenteen tiivistäminen ja täydentäminen voi olla ristiriidassa kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen kanssa. Vaikutuksen maisemaan ja kulttuuriympäristöön ovat erityisen merkittäviä esimerkiksi Östersundomin kartanon alueella. Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sijoittuu keskeisesti taajamatoimintojen alueelle.” Helsingin kaupunginmuseumuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että tiivistämisessä on otettava huomioon alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot, jotka ilmenevät kaava-kartan ominaisuusmerkintänä ja liitekartan maakunnallisina kulttuuriympäristökohteina. Valtakunnallisten arvokkaiden kulttuuriympäristöjen läheisyyteen tulevassa maankäytön tulee olla sellaista, että kulttuuriympäristöt on edelleen ymmärrettävissä kokonaisuuksina, esim. Östersundomin kartano viljelysmaisemineen.

Maakuntakaavatyössä on arvioitu myös puolustusvoimien saarten vaikutuksia alueiden käyttöön. Puolustusvoimien saaret ovat olleet muulta maankäytöltä suljettuja, mistä syystä näille saarille on muodostunut ainutlaatuisia luonnon- ja kulttuuriympäristöjä. Niiden muuttamisella yleiseen käyttöön voi olla ympäristöarvoja heikentävää vaikutusta.

Kulttuuriympäristöjen vaikutukset



Alueiden käytön osalta kulttuuriympäristöjen vaikutusten arvioinnissa todetaan mm. että "Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen sekä tiivistettävien ja uusien taajamatoimintojen alueiden ja maakunnallisesti merkittävien kylien välillä voi kohdistua keskenään ristiriitaisia maankäyttötavoitteita. Erityisesti ristiriitoja voi syntyä tiiviillä kaupunkialueella, johon liittyy suuria rakentamispaineita. Vaikutukset sekä alueiden käyttömahdollisuudet riippuvat kohteiden herkkyydestä ja haavoittuvuudesta." Kylien tiivistäminen ja uudisrakentaminen vaikuttavat kylämaisemaan. Erityisesti niissä kylissä, jotka sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille tai valtakunnallisesti / maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin täydennysrakentaminen edellyttää arvokkaiden ominaispiirteiden tunnistamista ja maankäytön harkittua yhteensovittamista alueen arvokkaiden ominaispiirteiden kanssa. Helsingin kaupunginmuseo – Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet on otettava näillä alueilla erityisesti huomioon.

Uudet liikenneväylät aiheuttavat estevaikutusta ekologisilla yhteyksillä ja rikkovat yhtenäisiä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöalueita. Kielteisiä vaikutuksia voidaan estää ja lieventää ottamalla huomioon alueiden ominaispiirteet ja käyttämällä erilaisia teknisiä ratkaisuja. Tämä on erityisesti mahdollista vielä ohjeellisina osoitettavia liikenneväyliä suunniteltaessa. Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien vaaliminen vaikuttaa uusien tiehankkeiden toteuttamiseen sekä vanhojen tielinjausten mahdollisiin muutos- ja parannustöihin. Samoin yhdyskuntahuollon rakentaminen voi vaikuttaa arvokkaisiin maisema- ja kulttuurialueisiin, mutta vaikutukset voivat olla vain väliaikaisia. Arvokkailla kulttuuri- tai maisemakohteilla voi olla vaikutusta suurten yhdyskuntateknisen huollon sijoittamisratkaisuihin, kuten tuulivoimaloihin ja sähkölinjoihin.

Kulttuuriympäristön vaalimisen vaikutukset luontoon ja ympäristöön todetaan myönteisiksi. Arvokkaat maisema-alueet tukevat luonnon monimuotoisuuden ja perinnebiotooppien säilymistä. Kulttuuriympäristöt voivat toimia osana ekologista verkostoa. Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että kulttuuriympäristöihin liittyy usein viher- ja virkistysalueita ja arvokkaat maisema-alueet ovat myös arvokkaita luontokohteita. Kulttuuriympäristöt eivät ole irrallisia saarekkeitä kaupunkimaisessa, maaseudun tai luonnon ympäristössä vaan ne nivELYTETÄT näihin olennaisina osina erilaisina nautintaympäristöinä.

Kulttuuriympäristöjen vaikutuksista talouteen ja elinkeinoihin todetaan niiden merkitys matkailu- ja virkistyselinkeinojen ja maatalouselinkeinojen kannalta. Arvokkaat kulttuurikohteet ja maisema-alueet voivat vaikuttaa maan arvoon ja maa-alueiden



14.06.2012

hyödyntämismahdollisuuksiin. Myönteisiä vaikutuksia syntyy elinympäristön viihtyisyyden sekä ympäristökokemusten kautta. Kulttuuriympäristöt vahvistavat myös paikallisidentiteettiä ja yhteisöllisyyttä.

Helsingin kaupunginmuseo - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toi esiin jo luonnosvaiheessa, että maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt tulisi esittää myös kaavakartalla. Ehdotuksessa kaavakarttaan on merkitty valtakunnalliset kohteet, mutta maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt kuvataan erillisessä liitteessä. Maakuntamuseo pitää tätä puutteena.

Helsingin kaupunginmuseolla – Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.

30.4.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.05.2012 § 212

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus on kehittynyt myönteisesti koko maakunnan osalta. Myös Helsingin kaupungin kaavaluonnoksesta lausumia Helsingin kaupunkia koskevia tärkeitä näkökohtia on otettu huomioon.

Joitakin edelleen liian tarkkoja merkintöjä tai määräyksiä on kaavaehdotukseen kuitenkin jäänyt, kun ottaa huomioon maakuntakaavan mittakaavatason, maakuntakaavan pääperiaatteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja metropolialueen kilpailukyyn vahvistamisen osalta sekä Helsingin osalta lisäksi tiivistyvän pääkaupungin tarpeet.

Myönteistä ja oikeansuuntaista on esimerkiksi raideliikennekäytävien ja julkisen liikenteen solmukohtien tiivistämismerkinnät, mutta toisaalta ydinalueen poikittaisia joukkoliikennekäytäviä ei edelleenkaan ole merkitty raideyhteyksinä.



14.06.2012

Malmin lentokentän tilanne on edelleen ratkaisematta, mikä vaikeuttaa huomattavasti Helsingin koillisten alueiden kehittämistä.

Luonnokseen verrattuna kaavaehdotus on selkeämmin luettavissa lausuntomateriaaliin sisällytetyn epävirallisen yhdistelmäkartan ansiosta. Mm. seudulliset virkistysreitit hahmottuvat näin paremmin.

Lausunto

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus perustuu neljään pääperiaatteeseen: alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä kylien ja muun hajakentämisen ohjaaminen.

Koko maakunnan mittakaavassa maakuntakaavaehdotuksen pohjana olevat kehittämisperiaatteet mahdollistavat toimivan perusrakenteen. Uusi mittavampi maankäyttö pyritään ohjaamaan erityisesti sekä nykyisiin että uusiin raideliikenteen kasvukäytäviin.

Yksi keskeisimmistä periaatteista seudun ohjaamisessa on taloudellisen, tehokkaan ja kestävä rakenteen edistäminen. Tähän pyritäessä seudun kasvun ohjaaminen tulee tapahtua niin, että infrarakenteeseen tehdyt investoinnit tulevat mahdollisimman hyvin hyödynnettyä. Samalla uusien investointien ohjaamisen tulee tapahtua siten, että yhdyskunnan laajeneminen ja kehittyminen täydentää jo olemassa olevaa fyysistä ja toiminnallista rakennetta oikeatahtisesti ja -suuntaisesti.

Maakuntakaavan laatimisen haasteena on sen eri osien erilainen luonne ja kehitysvaihe. On erittäin vaikeaa hallita kattavin merkinnöin ja määräyksin koko aluetta ja ottaa samalla huomioon hyvin erilaiset tarpeet.

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta, Helsingin seutu on käsitelty omana erityiskysymyksenään. Voidaan ajatella, että myös seudun neljällä kaupungilla ja erityisesti Helsingillä on omia erityiskysymyksiä, joita on vaikea käsitellä koko maakuntaa koskevien samansisältöisten määräysten puitteissa.

Kaavaehdotukseen on tehty Helsingin kaupungin kaavaluonnoksesta antaman lausunnon pohjalta tarkennuksia ja parannuksia. Joiltakin osin kaavaehdotus on kuitenkin edelleen liian yksityiskohtainen ottaen huomioon maakuntakaavan mittakaava ja kasvavan pääkaupungin tarpeet.



14.06.2012

Helsingissä on vuoden 2012 alussa käynnistynyt yleiskaavatyö. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan valmistelua. Maakuntakaava ei saisi estää välttämättömiä kehittämistarpeita, joita metropolialueen ydinkaupungilla väistämättä on.

Kaavakartan esittämistarkkuudesta johtuu, että tiettyjä aluevarauksia on edelleen hahmotettavissa liian tarkasti kaavan mittakaava huomioon ottaen. Ahtaasti tulkittuna rajaukset vaikeuttavat esimerkiksi täydennysrakentamista ja ovat sen vuoksi kaavan pohjana olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan pääperiaatteen vastaisia. Jatkossa maakuntakaavan tulkinnan tuleekin perustua enemmän laajempien tavoitteiden edistämisyhteyksiin kuin aluevarausten ehdottomiin rajauksiin.

Maakuntakaavan strategisen luonteen, seutu- ja kaupunkirakenteen ohjausvaikutuksen ja vaikuttavuuden lisääminen edellyttää seuraavan maakuntakaavauudistuksen käynnistämistä välittömästi nyt käynnissä olevan 2.vaihemaakuntakaavakierroksen jälkeen. Erityisesti Helsingin osalta maakuntakaavan tarkistaminen voi tulla hyvin nopealla aikavälillä ajankohtaiseksi uuden yleiskaavatyön nyt käynnistyttyä.

Lausunnossa yksityiskohdat on käsitelty Helsingin näkökulmasta.

Maankäytön ja liikenteen perusrakenne

Helsingin seutu on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellisen laajalle levinnyt työssäkäyntialue, kun se suhteutetaan alueen väestö- ja työpaikkamäärään. Merkittävä osa seudusta ja Uudenmaan maakunnasta on harvaan rakennettua. Pääosa työpaikoista sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Raideyhteyksiä on suunniteltu säteittäin seudulta Helsingin keskustaan päättyviksi.

Toimipaikkojen saavutettavuus ja keskinäiset yhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä, kun yritykset tekevät sijoittumISRatkaisujaan. Kasautumisedusta johtuen merkittävä osa toimipaikoista sijoittuu jatkossakin seudun ydinalueelle. Ydinalueeksi voidaan nykytilanteessa lukea pääosin kaikki pääkaupunkiseudun neljä kuntaa. Helsingin seutu on siirtymässä kaupungistumiskehityksen vaiheeseen, jossa työpaikkojen tihentymiä ja toiminnallisia ytimiä syntyy myös ydinkeskustasta riippumatta. Kun seutu laajenee, työpaikka-alueiden sisäisen saavutettavuuden merkitys koko työmarkkina-alueelta korostuu entisestään.

Pääkaupunkiseudun osalta kaavaehdotukseen on luonnosvaiheesta poiketen nyt merkitty poikittaiset joukkoliikenteen yhteysvälit, joihin tukeutuen taajama-alueille on rasterimerkinnällä esitetty maankäytön tehostamisalueita. Tämä on hyvä tavoite ja edistää kestävästä verkostomaisen kaupunkirakenteen syntymistä. Toivottavaa olisi



14.06.2012

kuitenkin ollut, että joukkoliikennekäytävää koskeva merkintä olisi ollut raideliikenne-merkintä, kuten Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta. Se ilmaisisi selkeän tahtotilan pysyvän poikittaisen joukkoliikennejärjestelmän luomisesta, johon kaupunkirakenne voi tukeutua kestävällä tavalla.

Kaavaehdotuksen poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli-merkintä, joka määräyksen mukaan voidaan toteuttaa joko raide- tai linja-autoyhteytenä näyttää maakuntakaavan kehittämissuunnan kohti pääkaupunkiseudun verkostomaista rakennetta. Kuitenkin raiteiden maankäyttövaikutukset ovat aivan eri luokkaa verrattuna bussirunkolinjaan. Alakeskusten kytkeminen raiteilla toisiinsa luo edellytyksiä työvoiman mahdollisimman sujuvalle liikkumiselle. Se on myös olennainen kilpailukykytekijä.

Raide mielletään pysyväksi osaksi kaupunkirakennetta, joka luo pitkällä tähtäimellä taloudelliset ja kestävimmat puitteet tiivistäville asunto- ja toimitilarakentamiselle. Yritysten ja asukkaiden sijoittumispäätökset saavat näin selkeän ja uskottavan perustan. Tästä syystä pääkaupunkiseudun poikittaiset yhteydet tulisi merkitä maakuntakaavaan nimenomaan raideyhteyksinä.

HELI-ratavarauksen poistuminen kaavaehdotuksesta on erittäin myönteinen asia. Se avaa odotettuja täydennysrakentamismahdollisuuksia koilliseen Helsinkiin ja osoittaa selkeän maakunnallisen tahtotilan nopean itäradan linjaamisesta lentokentän kautta.

Malmin lentokentän tilanne

Malmin lentokentän tilanne on edelleen ratkaisematta. Epävarmuus kentän siirtymisestä vaikuttaa laajasti koillisen Helsingin, erityisesti Malmin alueen kehittämiseen. Seudun uuden pienilmalukentän sijaintipaikka tulisi mielellään löytää alle 50 km päästä Helsingin keskustasta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Lentokentän korvaavien toimintojen sijoittaminen Uudellemaalle on kysymyksenä edelleen ratkaisematta. Vaihemaankuntakaavaluonnoksen valmistelu ei ole toistaiseksi luonut ratkaisulle edellytyksiä. Tältä osin maakuntakaava ei täytä VAT:n vaatimuksia.

Helsinki on jatkanut rakennuskieltoa lentokentän alueella useaan otteeseen. Jatkuva epävarmuudella on alueellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat koko Helsingin koillisen alueen ja osin Vantaankin kehittämismahdollisuuksiin.



14.06.2012

Helsingin uudessa yleiskaavatyössä Malmin kentän kysymystä arvioidaan uudelleen. Mikäli kentälle ei löydy korvaavaa sijaintia, kysymys uhkaa jäädä edelleen ratkaisematta. On oletettavaa, että ratkaisun edelleen lykkääntyessä kielteiset taloudelliset ja sosiaaliset aluevaikutukset pahenevat. Pysyväisluontoisen ratkaisun löytyminen lentokentän sijoittumiselle on siksi sekä yleispiirteisen maankäytön suunnittelun että Malmin alueen kehittymismahdollisuuksien kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Liikenne

Raideliikenneverkko

Tärkeimmät uudet hankkeet maakunnan rautatieverkkoon ovat Pisara-rata ja Lentorata. Pisara-rata poistaa Helsingin ratapihan ja pääradan ahtaudesta aiheutuvat junaliikenteen ongelmat, jotka heijastuvat koko maahan. Lentoradan ansiosta Pasila – Kerava välillä ei tarvita lisäraiteita, joiden sovittaminen kaupunkirakenteeseen olisi erittäin vaikeaa.

Maakuntakaavan ehdotuksessa on varaukset Pisara-radalle, Lentoradalle ja nopealle raideyhteydelle sekä idän että lännen suuntiin. Niiden sisältyminen lopulliseen maakuntakaavaan on erittäin tärkeää.

Vuosikymmeniä sitten suunniteltu Tapanilan kautta kulkeva ja vielä maakuntakaavan luonnoksessa esitetty Heli-rata on poistettu maakuntakaavan ehdotuksesta. Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen laajeneminen ei enää perustele Heli-rataa, vaan Lentoradalta haarautuva ja Nikkilän kautta Porvoon suuntaan kulkeva Helsinki – Pietari (HEPI) rata ja Itämetron jatke Mellunmäestä Söderkullaan yhdessä korvaavat Heli-radat.

Kaavaehdotuksessa on esitetty metron suunnittelun mahdollistama ohjeellinen seutuliikenteen rata Östersundomin kautta Söderkullaan ja sieltä yhteystarvemerkinä Porvoon suuntaan. Tähän ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan vahvistetun maakuntakaavan ohjeellinen seuturatayhteys Laajasaloon on merkintänä kumottu ja korvattu liikenteen yhteystarvemerkinä. Tämä on perusteltua, koska Laajasalon raideyhteydestä on käynnissä yleissuunnitelman laadinta ja ympäristövaikutusten laadinta.

Raide-Jokeri ja Jokeri 2 sekä Östersundomin Kehä III:n työpaikkakeskittymiin kytkevä Jokeri 3 eivät nouse esille maakunnallisesti tärkeinä raideratkaisuina. Ne on esitetty ”Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli” merkinnällä. Tiederatikka (Otaniemi - Pasila - Viikki) puuttuu kokonaan



14.06.2012

maakuntakaavan ehdotuksesta. Ne tulisi merkitä maakuntakaavaan raideratkaisuina. Jokeri 3:n linjausta Östersundomin kautta Vuosaaren satamaan ja Vuosaaren metroasemalle tulisi myös pohtia maakuntakaavassa.

Tie- ja katuverkko

Tärkeitä tie- ja pääkatuverkon kehittämishankkeita ovat mm. Hakamäentien jatkeet länteen ja itään, Kehä II:n jatke Turuntieltä Hämeenlinnanväylälle ja Helsingin keskustatunneli. Maakuntakaavan ei tule asettaa esteitä näiden hankkeiden toteuttamiselle.

Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitin länsireunaan eikä itäreunaan.

Moottoriväylät

Helsingin uuden yleiskaavatyön pohjaksi laaditaan parhaillaan moottoritiemäisten alueiden kaupunkirakenteellista selvitystä, jossa tarkastellaan liikennealueiden ja niiden ympäristöjen maankäytön tehostamista.

Moottoriväyliä koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan, että maakuntakaavakartalle merkitty tieyhteys voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esittää riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alemmanluokkaisena.

Merkinnän kuvauksessa kuitenkin todetaan, että merkintään liittyy Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n 1. momentin mukainen rakentamisrajoitus. Sen mukaan Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista.

Mahdollisuus osoittaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tieyhteys alempilukokkaisena on näin meneteltäessä voitava tarkoittaa sitä, että rakentamisrajoitus ei enää siinä tapauksessa ole voimassa. Toisin sanoen alemmanluokkaisena suunniteltavan tien tulee mahdollistaa uudet kaupunkimaiset rakentamisratkaisut, jossa maakuntakaavan moottoritievarausta ei enää tarvitse ottaa jatkossa huomioon tulevaisuuden reservinä. Eli yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee liikenne ja maankäyttö voida pysyvästi ratkaista alempiasteiseen väylään tukeutuvana.



Taajamatoimintojen alueet

Kilpailukyvyn vahvistaminen, liikkumistarpeen vähentäminen, kattavan joukkoliikenteen mahdollistaminen ja niiden kautta päästöjen vähentäminen edellyttävät tiivistä ja eheää yhdyskuntarakennetta ja hallittua kasvua taajamarakenteen ulkopuolella. Erityinen huomio tulee kiinnittää raideliikenteen asemien ympäristöihin ja liikenteellisiin solmukohtiin.

Tämä tärkeä tavoite näkyy kaavakartalla tiivistettävänä taajamatoimintojen alueina. Kaavamääräyksen mukaan alueita on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Helsingin kaupunki lausui kaavaluonnoksesta, että Helsingin alueella tulee kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Taajamatoimintojen alue -merkintä sisältää ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet, joten paikallisia virkistysalueita ei ole tarpeen merkitä maakuntakaavaan. Tämä mahdollistaa rakentamisalueiden ja paikallisten viheralueiden tarkoituksenmukaisen yhteensovittamisen.

Kaavaluonnokseen on tältä osin tehty tarkistuksia ja kaavaehdotus noudattaa pääsääntöisesti tätä periaatetta. Tästä on kuitenkin poikettu Ramsinniemen ja Laajasalon itärannan osalta. Myös nämä tulisi merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve.

Seudullisesta näkökulmasta edellä mainittujen osalta kyseessä on ensisijaisesti tiivistyvän taajamarakenteen alue virkistysyhteyksineen. Viher- ja virkistysalueilla on tärkeä merkitys ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Asukkaat arvostavat ja pitävät asuinalueidensa viher- ja virkistysalueita osana hyvää kotikaupunkia. Merkitykseltään paikallisia virkistysalueita ei kuitenkaan tule merkitä maakuntakaavaan. Kaavan mittakaava ei puolla näin yksityiskohtaisia rajoituksia.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut Vartiosaaren ja Kivinokan osayleiskaavojen laatimisen. Molemmat ovat Helsingin yleiskaava 2002:ssa selvitysalueita. Osayleiskaavatyössä molempien osalta laaditaan useita maankäyttövaihtoehtoja asumisesta virkistykseen. Molempien osalta tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee yhden periaatevaihtoehdon, jonka pohjalta suunnittelua jatketaan. Alueet sijaitsevat Itä-Helsingin asuinalueiden keskellä.

Helsingin kaupunki esitti lausunnossaan kaavaluonnoksesta, että molemmat alueet tulisi merkitä maakuntakaavaan selvitysalueina.



14.06.2012

Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi.

Vartiosaari sen sijaan on kaavaehdotuksessa merkitty valkoiseksi alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valkoista aluetta koskevan määräyksen mukaan alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Kaavamääräykseen on luonnoksesta poiketen tullut lisäys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Vartiosaaren osalta tämä ei kuitenkaan ole riittävä.

Vartiosaaren suunnittelun kannalta maakuntakaavaan tulisi antaa erillinen suunnittelumääräys, jonka mukaan Helsingin Vartiosaaren maankäyttö tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erillisten rakennettua kulttuuriympäristöä, joukkoliikenteen järjestämistä sekä virkistystarpeita koskevien selvitysten perusteella.

Vastaavaa yksittäistä aluetta koskevaa maakuntakaavamääräystä on käytetty useissa tapauksissa sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa että kaavaehdotuksessa.

Viheralueet ja viheryhteystarve

Seudulliset viheralueet ja viheryhteystarpeet ovat kaavaehdotuksessa pääpiirteittäin tarkoituksenmukaisilla alueilla ja turvaavat viheryhteyksien verkoston ja jatkuvuuden, joskin joissain tapauksissa rajaukset ovat liian tarkasti luettavissa kaavakartalta. Tämä ei ole oikeansuuntainen ratkaisu tiivistyvällä ydinalueella maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen.

Selkeänä parannuksena kaavaluonnokseen on kaavaehdotuksen liitemateriaalissa oleva maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta, joka selkeyttää seudullisten virkistysalueiden ja viheryhteyksien hahmottamista.

Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi edelleen tarkistaa. Määräyksen mukaan olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole perusteltua, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen.



14.06.2012

Tarkoituksenmukaisempaa olisi liittää jokin virkistysalueita koskeva kehittämistavoite taajamatoimintojen sisällä oleville virkistysalueille.

Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Keskustatoimintojen alueet

Valtakunnan keskus

Luonnokseen verrattuna valtakunnan keskusta on laajennettu Länsisatamaan ja Hernesaareen, mikä onkin näiden alueiden suunnittelun tavoite Helsingissä. Myös Kalasatamaa suunnitellaan keskusta-alueen laajentumana kaupallisine palveluineen. Tämä on luontevaa ja tarkoituksenmukaista valtakunnan keskeisimmän alueen kehittämiseksi eläväksi, elinvoimaiseksi ja monipuoliseksi keskukseksi.

Valtakunnan keskuksen osalta suunnittelumääräyksissä ei ole osoitettu kaupan enimmäismitoitusta, mikä on perusteltua.

Pääkaupunkiseudun aluekeskukset

Valtakunnan keskuksen lisäksi pääkaupunkiseudun aluekeskukset osoitetaan keskustatoimintojen kohdemarkkinalla. Helsingissä näitä ovat Kannelmäki, Malmi, Itäkeskus, Herttoniemi ja Östersundom. Näille aluekeskuksille ei esitetä kaupan enimmäismitoitusta vaan sanalliset suunnittelumääräykset. Tavoitteena on, että kauppa sijoittuu ensisijaisesti keskusta-alueille. Tämä on keskustien kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kaavaluonnokseen verrattuna Helsingin aluekeskusten määrä on ehdotuksessa vähentynyt. Maakuntakaavaehdotuksessa ei esitetä alakeskuksia, joiden kaupallinen merkitys on paikallista. Tämä on perusteltua, sillä merkintä ohjaa seudullisesti merkittävän kaupan sijoittumista. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan osoittaa paikallisesti merkittäviä suuryksiköitä pienempiin keskuksiin, joihin maakuntakaava ei ota kantaa. Tällöin on huomioitava, että kaupan kokoluokka voi olla suurempikin kuin maakuntakaavaehdotuksessa esitetyt seudullisuuden alarajat, mikäli se voidaan osoittaa vaikutusarviointeihin perustuen paikallisiksi. Jo nyt useissa Helsingin paikalliskeskuksissa on enemmän kaupan liiketilaa kuin ehdotuksessa esitetyt seudullisuuden viitteelliset alarajat ovat, mutta silti ne ovat vaikutuksiltaan paikallisia.

Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt



Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei laatunsa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, alarajaksi on pääkaupunkiseudun kunnissa määritelty 30 000 k-m², jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta erillisestä myymälästä koostuvaa keskittymää.

Helsingissä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kaavamerkinnot on sijoitettu Roihupelto-Herttoniemen alueelle, Konalaan, Suutarilaan ja Östersundomiin. Östersundomia lukuun ottamatta jo olemassa olevat myymälät sekä kaavavarannot edellyttävät näillä alueilla vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän.

Energiahuollon alueet

Vahvistettuihin maakuntakaavoihin verrattuna kaavaehdotus osoittaa Vuosaaren C-voimalaitoksen sekä Herttoniemen ja Viikinmäen kytkinasemien likimääräisen sijainnin. Vahvistettujen maakuntakaavojen energiahuoltoa koskevat kaavamerkinnot jäävät voimaan, sillä niitä ei ole esitetty kumoamiskartalla. Kaavamerkintöjen selitteessä todetaan, että energiahuollon aluetta koskeva suunnittelumääräys korvaa voimassa olevan maakuntakaavan energiahuollon aluetta koskevan suunnittelumääräyksen. Tällaisena määräyksenä on annettu seuraava: Mikäli Helsingin Hanasaassa alueen käyttö voimalaitosalueena lakkaa, se varataan taajamatoimintojen alueeksi.

Kaavaehdotuksen ja vahvistettujen maakuntakaavojen muodostama kokonaisuus on tarkoituksenmukainen, sillä se osoittaa varautumista Helsingin sähkönjakelun vahvistamiseen 400 kV:n korkeajännitteellä.

Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos

Maakuntakaavaan tulee merkitä 18.11.2011 tältä osin voimaan tullessa Helsingin maanlaisessa yleiskaavassa osoitettu Haltiavuoren (Pitkälän) vedenpuhdistuslaitos. Laitos palvelee seudullista vesihuoltoa.

Kivikon jätevoimala

Koska HSY:n Jätehuollon jätevoimalaitos toteutetaan Vantaan Långmossebergeniin, aiemmin suunnittelussa olleen Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa tulee kumota tässä 2. vaihemaakuntakaavassa.

Hernesaaren helikopterikenttä



14.06.2012

Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan.

Muutokset kaavaehdotukseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että Uudenmaan 2. maakuntakaavan ehdotukseen tehdään seuraavat muutokset tai tarkennukset:

- Poikittaiset raideyhteydet, erityisesti raidejokerit ja tiederatikka tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Honkasuon tunnelin läntinen suuaukko Kehä II:lla tulee kaavakartalla esittää pohjois-eteläsuuntaisen seudullisen virkistysreitin länsireunaan eikä itäreunaan.
- Malmin lentokentälle tulee osoittaa korvaava sijainti.
- Helsingin seudun valkoisia alueita koskevaan suunnittelumääräykseen tulee lisätä lause: "Helsingin Vartiosaaren maankäyttö tulee ratkaista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erillisten rakennettua kulttuuriympäristöä, joukkoliikenteen järjestämistä sekä virkistystarpeita koskevien selvitysten perusteella."
- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, tulee merkitä viheralueiksi.
- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.
- Haltiavuoren vedenpuhdistuslaitos tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Kivikon jätevoimalavaihtoehdon merkintä tulee poistaa maakuntakaavasta.
- Hernesaaren helikopterikenttä tulee merkitä maakuntakaavaan.

Käsittely

29.05.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Lausunnosta poistetaan kohta Hernesaaren helikopterikenttä, joka kuuluu seuraavasti: "Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan."

Kannattajat: Mari Holopainen



Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lausunnon kohdan Taajamatoimintojen alueet seitsemännen kappaleen viimeinen lause korvataan seuraavalla lauseella: "Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi." Esityslistatekstissä lause kuului seuraavasti: "Kivinokan osalta maakuntakaavaehdotuksessa oleva taajamamerkintä viheryhteyksineen mahdollistaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eri maankäyttövaihtoehdot."

Kannattajat: Risto Meriläinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausunnosta poistetaan kohta Hernesaaren helikopterikenttä, joka kuuluu seuraavasti: "Helikopterikentän sijoittamista on selvitetty Hernesaaren osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se tulisi merkitä maakuntakaavaan."

Jaa-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Risto Meriläinen

Ei-äännet: 4

Mari Holopainen, Silvia Modig, Matti Niemi, Osmo Soininvaara

Poissa: 1

Elina Palmroth-Leino

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 4 - 4 puheenjohtajan äänen ratkaistessa. Yksi jäsen oli poissa.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausunnon kohdan Taajamatoimintojen alueet seitsemännen kappaleen viimeinen lause korvataan seuraavalla lauseella: "Lautakunta katsoo, että Kivinokan alue tulisi edelleen merkitä selvitysalueeksi." Esityslistatekstissä lause kuului seuraavasti: "Kivinokan osalta maakuntakaavaehdotuksessa oleva taajamamerkintä viheryhteyksineen mahdollistaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eri maankäyttövaihtoehdot."

Jaa-äännet: 3

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö

Ei-äännet: 5

Mari Holopainen, Risto Meriläinen, Silvia Modig, Matti Niemi, Osmo Soininvaara



14.06.2012

Poissa: 1
Elina Palmroth-Leino

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Modigin vastaehdotus voitti äänin 5 - 3. Yksi jäsen oli poissa.

22.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145
matti.kivela(a)hel.fi
Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.05.2012 § 183

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.

Maakuntakaavan laatiminen on kestänyt neljä vuotta, ja kaava on tarkoitus saada voimaan vuonna 2014. Aikatauluun vaikuttavat mm. mahdolliset valitukset ja niiden käsitteleminen. Helsingissä on juuri aloitettu koko kunnan uuden yleiskaavan valmistelu siten, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi yleiskaavan vuonna 2016. Vaarana on, että maakuntakaavan ohjausvaikutus jää Helsingin osalta vähäiseksi.

Tärkeiden tavoitteiden toteutuminen

Uudenmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta tilaamissa ulkopuolisissa asiantuntija-arvioissa todettiin, että kaavaluonnosta voitiin perustellusti kutsua "ilmastonmuutoskaavaksi", koska kaavan tärkeä tavoite on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja siten ilmastonmuutoksen hillitseminen. Arvioijien mukaan kaavaluonnoksella saavutettiin hyvin kolme päätavoitetta: yhdyskuntarakenteen tehokkuus, energiankäytön ja liikkumisen vähentäminen ja hiilineutraalisuus.



14.06.2012

Joukkoliikenteen merkitys kaavan tavoitteiden toteutumiselle

Kaavaa on luonnosvaiheen jälkeen vielä kehitetty ilmastomuutostavoitteiden saavuttamiseksi.

Vaihemaakuntakaavaehdotuksen liikenteellinen arviointi osoittaa, että uusi asutus sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeille enemmän kaavaehdotuksessa kuin luonnoksessa. Asuminen tiivistyy taajamien ytimiin, työpaikka-alueet painottuvat ratojen varsiin ja ehdotuksessa uusien asukkaiden kestävien kulkutapojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käyttö on yleisempää kuin luonnoksessa.

Raideliikenteen painottamisella halutaan vähentää maakunnan asukkaiden riippuvuutta henkilöautoista. Maakuntakaavaehdotus perustuukin useisiin ratahankkeisiin, jotka edellyttävät runsaasti niin valtion kuin kuntienkin investointeja. Joukkoliikennettä on tarkoitus kehittää myös bussilinjalla. Uudellamaalla on kolme erillistä liikennejärjestelmäsuunnitelma-aluetta. Hankkeiden aikatauluissa, aiesopimuksissa ja toteutuksessa tarvitaan tehokasta koordinaointia. Liikenne- ja viivästymisen puute tai viivästyminen voivat uhata maakuntakaavan hyvien tavoitteiden toteutumista ja jopa lisätä henkilöautoriippuvuutta maakunnan laajalla työssäkäyntialueella.

Östersundomin alue

Maakuntakaavaehdotuksessa Östersundomin alue on merkitty pääosin raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueet sisältävät myös virkistys- ja puistoalueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit sekä paikalliset suojelualueet.

Taajamatoimintojen alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkostoon.

Östersundom on Helsingille huomattavan tärkeä asuntorakentamisen kannalta ja Helsingin itäisenä kasvusuuntana. Siellä on myös erityisen paljon arvokasta luontoa ja kulttuurihistoriallisia kohteita. Vaikutusten arvioinnilla tulee olemaan merkittävä rooli aluetta koskevien suunnitelmien hyväksymisessä.



14.06.2012

Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Östersundomin taajama-alue on rajattu kiinni Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura-alueisiin, ja rannalle on merkitty viheryhteystarve. Kaavaehdotuksen Natura-arviointi kuitenkin puuttuu. Lausuntovaiheessa ei ole mahdollista varmistua siitä, ettei vaihemaakuntakaavaehdotus aiheuta merkittäviä haittoja Östersundomin lintuvesien ja Mustavuoren lehdon sekä Sipoonkorven Natura-alueille.

Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaehdotusvaiheessa tulee olla käytettävissä luonnonsuojelulain mukainen Natura-arviointi, jotta voidaan varmistua, ettei suunnitelma aiheuta Natura-alueen suojelun perusteina oleville luontotyypeille ja lajeille merkittävää haittaa.

Östersundomin yhteistä yleiskaavaa on valmistelu samaan aikaan maakuntakaavaehdotuksen kanssa. Natura-aluetta turvaavien suojavaöhykkeiden sijainti ja riittävyys tulisi määritellä yhteistyössä ennen maakuntakaavan viemistä ympäristöministeriöön vahvistettavaksi.

Östersundomin ranta-alue on myös Ely-keskuksen määrittelemää tulvariskialuetta, mitä ei ole otettu huomioon maakuntakaavaehdotusta valmisteltaessa.

Virkistysalueita taajamatoimintojen alueiksi

Kivinokan, Talin, Kalasataman ja Ramsinrannan voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitetut virkistysalueet ehdotetaan tässä maakuntakaavaehdotuksessa muutettaviksi taajamatoimintojen alueiksi siten, että alueiden paikallinen virkistysarvo ja luontoarvot sovitetaan kuntakaavoituksessa yhteen taajamatoimintojen kanssa. Muutos heikentää maakuntakaavan ohjaavuutta virkistysalueiden turvaamisessa. Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve -alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysaluekaavamääräys.

Kivinokan merkitseminen taajama-alueeksi ei vastaa Helsingin suunnittelutilannetta. Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia suunnitelmia, joista yksi perustuu Kivinokan virkistysalueen kehittämiseen. Ympäristölautakunta on jo aiemmin todennut, että Kivinokassa sijaitsee merkittävä luonnonsuojelualuevaraus sekä paljon muita luonto- ja kulttuuriarvoja. Kivinokka on aiheellista liittää Helsinki-puistoon ja perustaa arvokkaat luontoalueet mm. vanha metsä luonnonsuojelualueiksi. Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi.



Malmin lentokenttä

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Maakuntakaavaehdotuksessa Malmin lentokenttä on edelleen mukana eikä vaihtoehtoista sijaintipaikkaa esitetä, vaikka kentän vuokra-aika umpeutuu vuonna 2034 ja maakuntakaavan tavoitevuosi on 2035. Tältä osin kaava ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Melualueiden merkitseminen

Maakuntakaavaehdotuksen karttaan on merkitty puolustusvoiminen ampuma-alueiden melualueet puolustusvoimien meluselvitysten perusteella sekä Malmin lentokentän melualue voimassa olevan ympäristöluvan mukaisena. Ympäristölautakunnan mielestä melualueiden merkitseminen pitkään voimassa olevaan kaavakarttaan on epäjohdonmukaista. Toiminnot ja niiden vaikutukset muuttuvat, uusia selvityksiä tehdään ja lupia muutetaan tarvittaessa. Melualueet otetaan huomioon tarkemmanasteisessa kaavoituksessa aina uusimpien selvitysten ja tietojen perusteella.

Hernesaaren helikopterikenttä

Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen. Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nyky selvityksiä enemmän.

Käsittely

22.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kati Vierikko: Lisäys kappaleeseen 13: Muutos heikentää... -virkkeen jälkeen:

Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve - alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysalue-kaavamääräys.

Kannattajat: Timo Pyhälähti



14.06.2012

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisäys kappaleen (16) jälkeen

Hernesaaren helikopterikenttä

Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen. Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nykyselvityksiä enemmän.

Kannattajat: Lauri Alhojärvi

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 5 loppuun lisätään:

"Helsingin keskustatunnelin säilyttäminen lopullisessa kaavassa ei ole ympäristönäkökulmasta perusteltua."

Kannattajat: Timo Pyhälähti

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 16 jälkeen otsikoksi "Mitoitus" ja sen alle omaksi kappaleekseen:

"Arviota 430 000 asukkaan lisäyksestä vuoteen 2035 mennessä voi pitää ylimitoitettuna. Ympäristölautakunnan mielestä on tärkeää olla liiaksi kiihdyttämättä muuttoliikettä Uudellemaalle."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Kappaleen 14 loppuun lisätään:

"Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi."

Kannattajat: Timo Pyhälähti

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleeseen 13: Muutos heikentää... -virkkeen jälkeen:

Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään myös, että Meri-Rastilan länsirannan alue muutetaan virkistysalueesta viheryhteystarve - alueeksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan vastaa alueen virkistys- ja luontoarvoja, jonka vuoksi lautakunta ehdottaa että alueella säilytetään



14.06.2012

voimassa olevan maakuntakaavan mukainen virkistysalue-
kaavamääräys.

Jaa-äännet: 2

Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 5

Lauri Alhojärvi, Satu Erra, Romeo Pulli, Timo Pyhలాhti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä Kati Vierikon ehdotus hyväksyttiin äänin 5-
2.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleen (16) jälkeen

Hernesaaren helikopterikenttä

Hernesaaren suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia
ympäristövaikutuksia viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei
ole syytä osoittaa kaavassa. Harkittavissa on enintään
selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös
helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien
vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen.
Erityisesti sijaintivaihtoehtoja on kartoitettava nykyselvityksiä
enemmän.

Jaa-äännet: 3

Romeo Pulli, Timo Korpela, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 4

Lauri Alhojärvi, Satu Erra, Timo Pyhలాhti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä Timo Pyhలాhten ehdotus hyväksyttiin
äänin 4-3.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen 5 loppuun lisätään:



14.06.2012

"Helsingin keskustatunnelin säilyttäminen lopullisessa kaavassa ei ole ympäristönäkökulmasta perusteltua."

Jaa-äännet: 4

Romeo Pulli, Timo Korpela, Satu Erra, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälahti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kappaleen 14 loppuun lisätään:

"Muitakaan virkistysalueita ei ympäristölautakunnan mielestä pidä muuttaa taajamatoimintojen alueiksi."

Jaa-äännet: 3

Timo Korpela, Satu Erra, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 4

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälahti, Kati Vierikko, Romeo Pulli

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritetussa äänestyksessä Lauri Alhojärven esitys hyväksyttiin äänin 4-3.

08.05.2012 Ehdotuksen mukaan

09.08.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Energian johtokunta 22.05.2012 § 41



14.06.2012

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Johtokunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Energiainfrastruktuurin näkökohdat ovat maakuntakaavan uudistamisessa vähemmän esillä kuin yksityiskohtaiset kaupan sijoittumista ja liikennejärjestelyjä koskevat huomiot. Kuitenkin ehdotuksessa korostetaan rakennusten lämmityksen olevan keskeinen tekijä ilmastomuutoksessa ja sen torjunnassa.

Optimaaliset lämmitysratkaisut ovat erilaiset taajamissa ja haja-asutuksessa. Helsingin Energia tähdentää energiatehokkaan kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen kilpailukykyistä hyödyntämistä taajamissa. Energiantuotantolaitosten ja sähkönsiirron verkostojen lisäksi tulee huomioida myös lämmitysverkostojen tilantarve ja sijoittuminen.

Suurimittakaavaiset avomerituulipuistot ovat kokonaistehokkuudeltaan ja maisemavaikutuksiltaan paremmin hallittavia kuin hajasijoitetut tuulimyllyryhmät. Inkoon avomerialueen tuulivoimahanke etenee, mutta tulevaisuutta ajatellen myös Helsingin osayleiskaava 2002 mukainen avomerituulivoima-alue voisi sisältyä maakuntakaavaan.

Aurinkosähkön hyödyntäminen voisi laajentua Suomen pitkinä valoisina päivinä. Asuinalueiden ja korttelien sijoittaminen ilmansuunnat ja tuuliolot huomioiden vaikuttaa passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseen. Kokonaisenergiatarkastelun mukaisesti myös maalämmöllä ja aurinkolämpökeräimillä on merkitystä etenkin haja-asutusalueilla. Östersundomista on tarkoitus muodostua aurinkoenergian ja muun uusiutuvan energian alue.

Helsingin Energia korostaa, että toimivan yhteiskunnan perusedellytys on sähkön, lämmön ja jäähdytyksen saaminen kaikissa tilanteissa sekä tietojärjestelmien ja liikenteen toimiminen, mikä edellyttää korkean toimitusvarmuuden energiajärjestelmää.

Helsingin Energian mielestä niin maakuntakaavaa kuin alueittaista kaavoitusta ja rakentamista tulee tarkastella elinkaarensa kokonaisuutena sekä ilmaston, ilman laadun ja muiden ympäristönäkökohtien että energiatehokkuuden ja myös talouden kannalta.

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Seppo Ruohonen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



14.06.2012

Martti Hyvönen, Ympäristöjohtaja, puhelin: +358 9 617 2075
martti.hyvonen(a)helen.fi

Liikuntalautakunta 15.05.2012 § 93

HEL 2011-000144 T 10 03 00

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Liikuntalautakunta on aiemmin antanut mm. lausunnon Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleista. Tässä lausunnossa todettiin, että tiivistyvässä kaupunkirakenteessa on turvattava seudullisten viheryhteyksien, ulkoilureittien ja virkistysmahdollisuuksien säilyminen. Koko alueesta tulee kehittää vetovoimaista virkistys-, asuin- ja työpaikka-aluetta.

Aiempien kaupunkipalvelututkimuksien mukaan hyvät ulkoilu- ja liikuntapalvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja alueen rauhallisuuden jälkeen tärkein asuinalueen viihtyvyyttä lisäävä, ja asuinalueen valintaan vaikuttava, tekijä. Liikunnan peruspalveluja ovat liikuntapaikkojen ja ulkoilualueiden tarjoaminen, liikuntapalveluista tiedottaminen ja liikunnan markkinointi, liikunnan kansalaistoiminnan tukeminen sekä erityisryhmien ohjattu liikunta.

Liikuntalautakunta toivoo kaavoituksessa huomioitavan liikuntaviraston teettämä selvitys ampumaradan sijoitusvaihtoehdoista. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta laadittiin 3.8.2011 viraston kirje. Viraston lausunnon liitteenä oli ampumaradan sijoittamisesta laadittu Helsingin seudun ampumarata-alueiden kehittämisen esiselvitys (25.10.2010/Ramboll Oy, liikuntaviraston julkaisusarja B/42).

Liikuntalautakunnalla ei ole huomauttamista Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginhallitus 05.09.2011 § 771

Pöydälle Khs 29.8.2011

HEL 2011-000144 T 10 03 00



14.06.2012

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Uudenmaan liitolle seuraavan lausunnon:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnos perustuu neljään pääperiaatteeseen: alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, metropolimaakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnitteleminen osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä kylien ja muun hajakentän ohjaaminen.

Yksi keskeisimmistä periaatteista seudun ohjaamisessa on taloudellisen, tehokkaan ja kestävä rakenteen edistäminen. Tähän pyrittäessä seudun hajaantuvan rakenteen kasvun ohjaaminen tulee tapahtua niin, että infrarakenteeseen tehty investoinnit tulevat mahdollisimman täyteen käyttöönsä. Samalla uusien investointien ohjaaminen tapahtuu siten että yhteiskunnan laajeneminen ja kehittyminen täydentää nykyistä ja olemassa olevaa fyysistä ja toiminnallista rakennetta oikeatahtisesti ja -suuntaisesti. Maakunnan raideratkaisujen kokonaisuus on erityisesti ratkaistava maakunnan kuntien ja muun yhteiskunnan nähtävissä olevien kaavoitus- ja toteuttamispäätösten kannalta realistisena ja parhaat tuotokset antavana.

Koko maakunnan mittakaavassa maakuntakaavaluonnoksen pohjana olevat kehittämisperiaatteet mahdollistavat toimivan perusrakenteen. Kaavaluonnoksessa uusi mittavampi maankäyttö pyritään ohjaamaan erityisesti sekä nykyisiin että uusiin raideliikenteen kasvukäytäviin. Tässä maakuntakaavan ohjaus rajoituskeinoin selvästi on nähtävissä ja kannatettavaa.

Kuntien mahdollisuudet ja toiveet on samalla arvioitava maakuntakaavan strategisen luonteen mukaisesti koko maakunnan etua ja kehitystä vasten.

Maakunnan keskusalueen menestys ja kehitys ei ole maakunnan muiden osien etujen vastaista. Tämä ei myöskään sulje pois keskusalueen ulkopuolisten osien kehitysmahdollisuuksia vaan jopa päinvastoin saattaa avata uusia. Keskusalueen etu on koko maakunnan etu ja keskusalue elää ja voimistuu muiden alueiden menestyksestä. Kyse on voimavarojen yhteisvaikutusten maksimoimisesta.

Maakuntakaavan haasteena onkin sen eri osien erilainen luonne ja kehitysvaihe. Kuinka samassa kaavassa hallitaan koko aluetta kattavin merkinnöin ja määräyksin hyvin erilaiset tarpeet on ymmärrettävästi vaikeaa. Olisiko kaavan jatkotyössä harkittava ohjauskeinojen kohdistaminen vyöhykemäisesti maakunnan eri osiin kohdistuvina?



14.06.2012

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta, Helsingin seutu on käsitelty omana erityiskysymyksenään. Voidaan ajatella, että myös seudun neljällä kaupungilla ja erityisesti Helsingillä on omia erityiskysymyksiä, joita on vaikea käsitellä koko maakuntaa koskevien samansisältöisten määräysten puitteissa. Lausunnossa yksityiskohdat onkin käsitelty siitä syystä Helsingin näkökulmasta.

Maakuntakaavaluonnoksessa keskuksia ja kauppaa koskevat määräykset tähtäävät siihen, ettei uusia seudullisia kaupan suuryksiköjä enää sijoiteta keskustojen ulkopuolelle eivätkä nykyiset voi hallitsemattomasti kasvaa. Tavoite on kannatettava, mutta tässäkin on todettava, että pääkaupunkiseudun osalta ohjauskeinojen osalta olisi harkittava eriytyneempiä keinoja.

Nyt nähtävillä oleva kaavaluonnos lähinnä toteaa nykytilanteen eikä vastaa kovin pitkälle tulevaisuuden suunnittelukysymyksiin. Maakuntakaavassa tulisi esittää vahva, pitkälle ulottuva visio tai tavoite siitä, mihin seutua tulisi pitkällä aikavälillä kehittää. Nyt tällaisia kehittämispyrkimyksiä ei ole juuri näkyvissä kaavakartalla. Vaikka kaavan tavoitteissa korostetaan poikittaisia raideyhteyksiä, kaavakartan kokonaisrakenne maakunnan alueella pohjautuu selvästi vielä säteittäisiin yhteyksiin. Seudun laajenemisen osalta toivoisi selvempää periaatteellista kehitysstrategiaa esimerkiksi verkostokaupungin malliin. Samoin olisi maakuntakaavan jatkotyössä selvennettävä maaseutumaisen alueen keskus- ja kyläverkon periaatteellista laajentumisstrategiaa.

Helsingin osalta kaavaluonnosta leimaa rajoittamispyrkimys. Maakuntakaava ei saisi estää kehittämistarpeita, kuten nyt paikoin uhkaa käydä erityisesti Helsingin alueella. Luonnoksessa jätetään edelleen ratkaisematta tärkeitä yksityiskohtia, kuten esimerkiksi HELI-rata tai Malmin lentokenttä. Tilanne vaikuttaa laajasti ympäröiviin alueisiin ja hidastaa tai estää niiden kehittämisen.

Kaavakartalla esitetään hyvin yksityiskohtaisia aluerajauksia, jotka vaikeuttavat kehittämispyrkimyksiä jo lyhyellä aikavälillä. Helsingissä on lähivuosina tarpeen vaihe- tai osayleiskaavoituksella tarkistaa voimassaolevaa yleiskaavaa useissa kohdissa. Mahdolliset uudet rakentamisalueet olisivat ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Sen lisäksi jotkin kaavamääräykset vaikeuttavat ahtaasti tulkittuna huomattavasti esimerkiksi täydennysrakentamista ja ovat sen vuoksi kaavan pohjana olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan pääperiaatteen vastaisia.

Maakuntakaavaa tulkittaessa uhkana on, että tulkinta perustuu enemmän aluevarausten ahtaisiin rajauksiin kuin laajempien



14.06.2012

tavoitteiden edistämisyhtymisiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutus tulisikin perustua painokkaammin kehittämisperiaatteisiin eikä niin leimallisesti aluevarausten kautta rajoittavaan perusvireeseen.

Maakuntakaavan strategisen luonteen, seutu- ja kaupunkirakenteen ohjausvaikutuksen ja vaikuttavuuden lisääminen edellyttäneen seuraavan maakuntakaavauudistuksen käynnistämistä välittömästi nyt käynnissä olevan 2.vaihemaakuntakaavakierroksen jälkeen.

Maankäytön ja liikenteen perusrakenne

Helsingin seutu on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellisen laajalle levinnyt työssäkäyntialue kun se suhteutetaan alueen väestö- ja työpaikkamäärään. Merkittävä osa seudusta ja Uudenmaan maakunnasta on harvaan rakennettua. Helsingin työssäkäyntialue on verrattavissa alueelliselta laajuudeltaan Suur-Lontooseen, vaikka väestöä on vain kymmenesosa. Pääosa työpaikoista sijaitsee Helsingin kantakaupungissa. Raideyhteyksiä on suunniteltu säteittäin seudulta Helsingin keskustaan päättyviksi.

Toimipaikkojen saavutettavuus ja keskinäiset yhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä kun yritykset tekevät sijoittumiskäytönsä. Kasautumisedusta johtuen merkittävä osa toimipaikoista sijoittuu jatkossakin seudun ydinalueelle. Ydinalueeksi voidaan nykytilanteessa lukea pääosin kaikki pääkaupunkiseudun neljä kuntaa. Johtuen kaavaprosessin osin vanhentuneista lähtökohdista suhteessa seudun kehitykseen, maakuntakaavaluonnoksen kaupunkirakenteellinen perusajatus nojautuu vahvasti vanhaan ajatukseen säteittäisten raideyhteyksien jatkamiseen Helsingin keskustasta itään, länteen ja pohjoiseen. Helsingin seutu on kuitenkin siirtymässä kaupungistumiskehityksen vaiheeseen, jossa työpaikkojen tihentymä ja toiminnallisia ytimiä syntyy myös ydinkeskustasta riippumatta. Kun seutu laajenee, työpaikka-alueiden sisäisen saavutettavuuden merkitys koko työmarkkina-alueelta korostuu entisestään.

Toteuttamisedellytysten luominen poikittaisille raideyhteyksille on olennaisin kilpailukykytekijä, johon maakunnallisilla maankäyttöratkaisuilla voidaan vaikuttaa. Metropolialueiden kestävä ja tehokas liikkuminen perustuu pääsääntöisesti raiteisiin. Helsingin esikaupunkivyöhyke ja merkittävä osa Espoosta ja Vantaasta on sijaintinsa puolesta jo nyt seudullisesti ja maakunnallisesti merkityksellisintä aluetta. Alueen raideverkosto vaatii kuitenkin edelleen kehittämistä etenkin poikittaisyhteyksiensä osalta. Tehokkaan verkostokaupungin runko syntyy kun ydinalueen alakeskukset kytketään raiteilla toisiinsa. Monipuoliset ydinalueen alakeskusten väliset kytkennät luovat edellytyksiä työvoiman mahdollisimman



14.06.2012

sujuvalle liikkumiselle. Tällainen seudun ydinalueen laajentumisstrategia tarjoaa joustavan ja kustannus- sekä ekotehokkuudeltaan edullisen kehityspolun.

Raiteiden maankäyttövaikutukset ovat aivan eri luokkaa verrattuna bussirunkolinjaan. Raide mielletään pysyväksi osaksi kaupunkirakennetta. Raideliikenteen poikittaisuuden ja säteittäisyyden yhteisvaikutuksiin perustuvan verkostomaisen yhteysverkoston kautta syntyy koko seudun kaupunkirakenteeseen pysyvyyttä, joka luo pitkällä tähtäimellä taloudelliset ja kestävimmat puitteet tiivistäville asunto- ja toimitilarakentamiselle. Yritysten ja asukkaiden sijoittumispäätökset saavat näin selkeän ja uskottavan perustan. Poikittaisyhteyksien toteuttamisen taloudellista kannattavuutta on mahdollista parantaa maankäyttöä tehostamalla sekä sovittamalla yhteen maankäytön ja liikenteen toteuttamissuunnittelua, jonka edellytyksiä on etsitty mm. Helsingin esikaupunkien renessanssin yleissuunnitelman puitteissa.

Maakunnan säteittäisestä kaupunkirakenteesta tulisi pyrkiä kohti verkostomaista rakennetta. Poikittaiset raideyhteydet tulee merkitä maa-kuntakaavaan kohdassa "Liikenne" tarkemmin esitetyllä tavalla.

Malmin lentokentän tilanne

Malmin lentokentän tilanteen epäselvyys haittaa koillisen Helsingin kehittämismahdollisuuksia.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan Malmin lentokentälle on osoitettava vaihtoehtoinen sijainti. Lentokentän korvaavien toimintojen sijoittaminen Uudellemaalle on kysymyksenä edelleen ratkaisematta. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen valmistelu ei ole toistaiseksi luonut ratkaisulle edellytyksiä. Tältä osin maakuntakaava ei täytä VAT:n vaatimuksia.

Helsinki on jatkanut rakennuskieltoa lentokentän alueella useaan otteeseen, aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Jatkuvalla epävarmuudella on alueellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat koko Helsingin koillisen alueen ja osin Vantaankin kehittämismahdollisuuksiin. Malmi on Yleiskaava 2002:n mukainen Helsingin toinen aluekeskus. Koillisella alueella on jo nykyisellään havaittavissa kehitystä, joka ei kaikilta osin ole myönteistä. Alueella on mm. jäänyt runsaasti liiketiloja tyhjilleen. Malmin merkitys asiointipaikkana on heikentynyt, mikä heikentää yrittäjien toimintaedellytyksiä alueella. Niin ikään asuntokaavoitus on vähäistä lukuun ottamatta toteuttamisvaiheessa olevia Alppikylän ja Ormuspellon alueita, jotka suunniteltiin keskenjääneestä lentokentän yleiskaavaprosessista ainoina mahdollisina erillisinä asemakaavakohteina.



Malmin aluekeskuksen merkitystä seudullisessa kaupunkirakenteessa tulee joka tapauksessa vahvistaa uudistamalla aluetta toiminnallisesti ja täydentämällä sitä myös asuntotarjonnan vaihtoehtojen osalta. Monet keskeiset liikenteelliset ja toiminnalliset ratkaisut ovat sidoksissa nykyisen lentokenttäalueen kehittämismahdollisuuksiin eikä niitä siksi ole voitu tehdä. Pysyväisluontoisen ratkaisun löytyminen lentokentän sijoittumiselle on siksi sekä yleispiirteisen maankäytön suunnittelun että alueen kehittämismahdollisuuksien kannalta ensiarvoisen tärkeää eikä sitä voi kysymyksenä väistää. On oletettavaa, että ratkaisun edelleen lykkääntyessä kielteiset taloudelliset ja sosiaaliset aluevaikutukset pahenevat

Liikenne

Raideliikenneverkko

Maakunnan tulevassa raideliikenteen yhteysverkossa tulee olla sekä rannikon suuntainen metro että säteittäiset raiteet, joita täydennetään uusilla poikittaisyhteyksillä. Näitä voivat olla Kehäradan ja Raide-Jokerin lisäksi Jokeri 2 sekä mahdollinen Östersundomin Kehä III:n työpaikkakeskittymiin kytkevä Jokeri 3.

Tärkeimmät uudet hankkeet maakunnan rautatieverkkoon ovat Pisara-rata ja Lentorata. Pisara-rata poistaa Helsingin ratapihan ja pääradan ahtaudesta aiheutuvat paikallisjunaliikenteen ongelmat, jotka heijastuvat koko maahan. Lentoradan ansiosta Pasila – Kytömaa (Kerava) välillä ei tarvita lisäraiteita, joiden sovittaminen kaupunkirakenteeseen olisi erittäin vaikeaa.

Pisara-rata tulee merkitä seuturatana. Ratojen merkinnät tunneleineen ovat osin epä johdonmukaisia sekä luonnoksessa että poistettavien merkintöjen kartassa. Merkinnät tulisi tarkistaa.

Vuosikymmeniä sitten suunniteltu Tapanilan kautta kulkeva ja luonnoksessa esitetty Heli-rata tulee poistaa maakuntakaavasta. Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen laajeneminen ei enää perustele Heli-rataa, vaan Lentoradalta haarautuva ja Nikkilän kautta Porvoon suuntaan kulkeva Helsinki – Pietari (HEPI) rata korvaa Heli-radan. Pisara-rata, Lentorata ja HEPI-rata on esitetty kaavaluonnoksen kartoilla ja niiden sisältyminen lopulliseen maakuntakaavaan on erittäin tärkeää. Myös muut luonnoksen radat Heli-rataa lukuun ottamatta ovat tärkeitä.

Vaikka maakuntakaavan luonnoksen selostuksessa korostetaan poikittaisyhteyksien merkitystä, ei siinä oteta vahvasti kantaa yhteyksien raiteistamiseen. HLJ-suunnitelmaankin sisällytetyt pikaraitiotiet Raide-Jokeri ja Tiederatikka (Otaniemi - Pasila - Viikki)



14.06.2012

eivät nouse luonnoksessa esille maakunnallisesti tärkeinä raideratkaisuina. Ne tulee merkitä maakuntakaavaan.

Metromerkintä Helsinginniemen poikki on muuttunut liikennetunnelista seuturadaksi kaavaluonnoksessa. Merkintä puuttuu kumottavien merkintöjen kartalta.

Tie- ja katuverkko

Tärkeitä tieverkon kehittämishankkeita ovat mm. Hakamäentien jatkeet länteen ja itään sekä Kehä II:n jatke Turuntieltä Hämeenlinnanväylälle. On hyvä, että ne on merkitty kaavaan.

Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Taajamatoimintojen alueet

Kilpailukyvyn vahvistaminen, liikkumistarpeen vähentäminen, kattavan joukkoliikenteen mahdollistaminen ja niiden kautta päästöjen vähentäminen edellyttävät tiivistä ja eheää yhdyskuntarakennetta ja hallittua kasvua taajamarakenteen ulkopuolella. Erityinen huomio tulee kiinnittää raideliikenteen asemien ympäristöihin ja liikenteellisiin solmukohtiin. Helsingin kaupungin osalta voidaan todeta, että kaupunkirakenteen tiivistäminen on kestävästä kaupunkirakentamisen periaatteiden mukaista. Kaupunginhallitus korostaa, että Helsingin kaupunkirakennetta kaavoitettaessa ja tiivistettäessä on turvattava lähiviher- ja virkistysalueiden verkosto.

Asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiseen sekä mm. liikenne- ja yhdyskuntatekniseen huoltoon tarkoitettujen alueiden lisäksi, taajamatoimintojen alue-merkintä sisältää ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Silti kaavaluonnokseen on merkitty luonteeltaan selvästi paikallisia viheralueita erillisellä virkistysalue-merkinnällä.

Osin edellä olevasta johtuu, että maakuntakaavaluonnoksessa on Helsingin osalta liian yksityiskohtaisia taajamatoimintojen aluerajauksia, kun ottaa huomioon määräyksen sisällön, joka mahdollistaa mittavienkin puistoalueiden rakentamisen tai viheralueiden säilymisen taajama-alueen sisällä. Tämä rajoittaa täydennysrakentamista ja paikoin mahdollisuuksia muuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa tarpeellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Helsingin alueella tuleekin kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa



14.06.2012

osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.

Vuosaaren puolella Ramsinniemi ja Meri-Rastila tulee myös merkitä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve-merkintä. Esimerkiksi Meri-Rastilassa kaavaluonnoksessa esitetty rajausta lähenee detaljikaavoituksen tasoa. Rajausta ei myöskään ole järkevä, kun otetaan huomioon tähänastisessa tarkemmassa suunnittelussa hankittu tieto.

Munkkivuoren alueelle merkittyä taajamatoimintojen aluetta tulee laajentaa tai merkitä koko Munkkivuori taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaava 2002:ssa rakentamisalue on jo nykyisellään maakuntakaavaluonnoksen aluerajausta laajempi.

Puotilan venesataman alueelle tulee alustavien suunnitelmien mukaan merkittävästi uutta rakentamista ja venesatamaa kehitetään. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alue tulee laajentaa Vuosaaren siltaan saakka.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut Vartiosaaren osayleiskaavan laatimisen. Tavoitteena on selvittää alueen käyttöä sekä asumiseen että virkistykseen. Alue sijaitsee Itä-Helsingin asuinalueiden keskellä.

Vartiosaari on luonnoksessa merkitty valkoiseksi alueeksi. Valkoisen alueen suunnittelumääräyksen mukaan "Helsingin seudulla tulee alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistää alueelle suuntautuvan rakentamisen ohjaamista taajamatoimintojen alueille ja kyläkeskuksiin." Vartiosaari tulee merkitä maakuntakaavaan selvitysalueeksi. Samalla tavalla myös Kivinokka tulee merkitä selvitysalueeksi.

Seudullisesta näkökulmasta kaikkien edellä mainittujen osalta kyseessä on ensisijaisesti tiivistyvän taajamarakenteen alue virkistysyhteyksineen.

Samalla kaupunginhallitus toteaa, että kaupungin näkökulmasta viher- ja virkistysalueilla on tärkeä merkitys ihmisten hyvinvoinnin, kaupunkiluonnon ja ekosysteemipalvelujen kannalta. Asukkaat arvostavat ja pitävät asuinalueidensa viher- ja virkistysalueita osana hyvää kotikaupunkia. Väestön ja liikenteen määrän kasvu sekä ilmastonmuutos korostavat lähiviher- ja virkistysalueiden merkitystä.

Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tulvariskialueet. Lause on turha ja sitä ei tarvitse kirjata määräykseksi, sillä tulvariskilain toimeenpano ja valtakunnallisten



alueidenkäyttötavoitteiden määräykset riittävät kuntakaavoituksen ohjaamiseen.

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla.

Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen.

Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Keskustatoimintojen alueet

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa valtakunnan keskuksen alue on laajentunut Kalasatamaan sekä aikaisempaa hieman laajempaan vyöhykkeenä Länsisatamaan, mikä onkin näiden alueiden suunnittelun tavoitteena Helsingissä. Kalasatamaa ja Länsisatamaa suunnitellaan keskusta-alueen laajentumina kaupallisine palveluineen.

Kuitenkin maakuntakaavan suunnittelutarkkuuden ja strategisen aseman vuoksi olisi keskustatoimintojen alueeksi (valtakunnan keskus) merkittävä aluetta laajennettava suurpiirteisemmin koko Helsinginniemen kattavaksi. Tämä olisi luontevaa ja tarkoituksenmukaista valtakunnan keskeisimmän alueen kehittämiselle eläväksi, elinvoimaiseksi ja monipuoliseksi keskuksiksi joustavasti ja vastaisen kehityksen vaatimusten mukaan.

Valtakunnan keskuksen osalta suunnittelumääräyksissä ei aiota osoittaa kaupan enimmäismitoitusta, mikä on perusteltua. Sen sijaan alakeskusten suunnittelumääräykseen on alustavasti kirjattu ajatus kaupan kerrosalan enimmäismitoituksesta. Vähittäiskaupan enimmäismitoituksen osoittamisen tarve ja määrä keskusluokittain tullaan arvioimaan kaavaehdotusvaiheessa. Helsingin alakeskuksia kaavaluonnoksessa ovat Itäkeskus, Malmi, Munkkivuori, Kannelmäki, Viikki, Kontula, Vuosaari, Herttoniemi sekä Östersundom uutena alakeskuksena.

Koska tavoitteena on vahvistaa alakeskuksia ja koska Helsingin alakeskuksilla ei ole sanottavaa merkitystä kaupan palveluverkolle



14.06.2012

Helsingin ulkopuolella, alakeskusten enimmäismitoituksen on oltava riittävän väljä tai enimmäismääräykset tulee poistaa kokonaan. Helsingin alakeskukset ovat kaupallisesti, väestömäärältään sekä tulevaisuuden potentiaaleina hyvin erikokoisia. Alakeskusten väliset erot myös muualla pääkaupunkiseudulla ovat suuria. Lisäksi koko vähittäiskaupan enimmäismitoitusta on vaikea määritellä tai seurata, koska tietoja olemassa olevasta erikoiskaupan kerrosalasta ei ole saatavilla ja ne perustuvat erilaisiin epävarmoihin arvioihin. Lisäksi liiketilat voivat olla muiden palveluiden tai yritysten käytössä, tai muuttua sellaisiksi, joita ei lueta kuuluvaksi vähittäiskauppaan ja joita kauppaa koskeva lainsäädäntö ei koske.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan kokonaismitoitus ylipäänsä on ristiriitainen sen tavoitteen kanssa, että kaupan palvelut pyritään ensisijaisesti sijoittamaan keskustatoimintojen alueelle.

Myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueisiin on alustavasti kirjattu ajatus enimmäismitoituksesta, mutta näiden alueiden osalta enimmäismitoitus koskiksi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen ulkopuolisten, merkitykseltään seudullisten suuryksikkö -alueiden vähittäiskaupan enimmäismitoituksella olisi enemmän merkitystä kaupallisten palvelujen kestävään rakenteeseen sekä keskusta-alueiden elävänä säilymiseen kuin keskusta-alueiden enimmäismitoituksella. Kuitenkin näiden alueiden mitoitusta koskevat samat ongelmat kuin edellä luetellut keskustatoimintojen alueita koskevat huomiot, eli merkintöjä koskevien alueiden rajaaminen mahdolliselle mitoitukselle, jo lähtökohtaisesti eri kokoluokat kaupallisten palvelujen osalta sekä tiedon puutteellisuus olemassa olevasta kaupan kerrosalasta. Näistä syistä johtuen seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden merkitseminen kohdemerkintänä ja niiden mitoittaminen suuryksiköiden osalta vaikuttaa toimimattomalta.

Seudulliset suuryksiköt

Merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei laatuensa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle, on pääkaupunkiseudun kunnissa maakuntakaavaluonnoksessa määritelty olevan kooltaan alle 30 000 k-m², jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Muiden kaupan laatuisten seudullisuus määritellään luonnoksen mukaan vaikutustensa kautta.

Terminä "sellainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei laatuensa puolesta sovellu keskustatoimintojen alueelle" on monitulkintainen ja voi johtaa hyvin erilaisiin käytäntöihin maakunnan eri alueilla. Termiä olisi hyvä tarkentaa, viitataan esimerkiksi toimialaan, valikoiman laajuuteen, tuotteiden laatuun, kokoon tai johonkin muuhun.



14.06.2012

Helsingissä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön uudet kaavamerkinnot on sijoitettu Herttoniemeen ja Konalan. Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, viittaavatko merkinnot olemassa oleviin myymälöihin kokonsa perusteella, mahdollisiin todettuihin seudullisiin vaikutuksiin vai tuleviin mahdollisuuksiin ja kaavallisiin valmiuksiin.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintöjä tulee tarkastaa. Herttoniemen tai Konalan keskustatoimintojen ulkopuolisilla alueilla ei ole yli 30 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksiköitä tai tämän kokoluokan Ympäristöministeriön tarkoittamia myymäläkeskittymiä. Merkinnot esitetyissä kohteissa eivät ole tarpeen. Sen sijaan Helsingin Roihupellon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat sekä kaavalliset valmiudet edellyttäisivät kokonsa puolesta tämän merkinnän, ellei vaikutuksia ole todettu paikallisiksi. Kohdemerkintänä jää epäselväksi, mihin alueeseen kokonaisuutena merkillä viitataan eikä suuryksiköiden enimmäismitoitusta tästä syystä ole mahdollista esittää.

Energiahuollon alue (EN)

Vuosaassa on uusi EN merkintä, joka sijaitsee maakuntakaavassa ja Helsingin asemakaavoissa energiahuollolle varatun alueen ulkopuolella. Merkintä on Vuosaaren C- laitoksen kivihiilivarasto. Varsinaista C- voimalaa suunnitellaan energiamerkinnän sisäpuolelle. Hanasaassa voimaan jäävät vanhat maakuntakaavan merkinnot.

Kaupunginhallituksen mielestä lause: "Kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa." tulee merkinnän selityksen sijasta merkitä suunnittelumääräykseksi.

Vesihuolto

Maakuntakaavaan tulee merkitä pitkän tähtäimen suunnitelmissa oleva Pitkäkosken vesilaitos nro 2. Kyseessä on maanalaisessa yleiskaavasta vahvistamatta jätetty Pitkäkosken vesilaitoksen laajentaminen Keskuspuiston alueella. Se palvelee seudullista vesihuoltoa.

Melualueet

Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan. Lento- ja ampumamelu tulee ottaa joka tapauksessa huomioon kuntakaavoituksessa. Sama koskee myös muita toimintoja, joiden melualueita kaavassa ei ole päätetty esittää. Kaavassa esitettyjä lento- ja ampumamelua koskeva ajantasainen tieto on saatavissa toiminnanharjoittajilta esimerkiksi ympäristölupaprosessin yhteydessä. Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen



14.06.2012

maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta.

Rakentaminen tulee pääkaupunkiseudulla edelleen vilkastumaan. Rakentamisen vaatimien maa-ainesalueiden ottopaikkojen ja vaikeasti hyödynnettävien maa-ainesten seudulliset sijoituspaikat tulee osoittaa maakuntakaavassa. Se on tärkeää sekä massaliikenteen hallinnan että ympäristövaikutusten kannalta.

Lisäksi kaupunginhallitus ilmoittaa, että kaupungin liikuntavirasto on teettänyt Helsingin seudun ampumarata-alueiden kehittämisen esiselvitys –nimisen selvityksen, joka tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan jatkovalmistelussa.

Kaavan esitystapa

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaluonnoksen esitystapa, jossa voimaan jäävät nykyiset kaavamerkinnot jäävät osin uusien merkintöjen alle piiloon, on erittäin vaikealukuinen. Kokonaiskuvan saamiseksi on rinnakkain luettava voimassa olevaa 1. vaihemaakuntakaavaa, kumottavia merkintöjä koskevaa kaavakarttaa sekä uutta kaavaluonnosta. Lopputulos on tästä syystä paikoin epäselvä ja tulkinta voi jäädä osin ristiriitaiseksi.

Muutokset kaavaluonnokseen

Kaupunginhallitus esittää, että Uudenmaan 2. maakuntakaavan luonnokseen tehdään seuraavat muutokset tai tarkennukset:

- Poikittaiset raideyhteydet, erityisesti raidejokerit ja tiederatikka tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Tapanilan kautta kulkeva Heli-ratavaraus tulee poistaa maakunta-kaavasta.
- Pisara-rata tulee merkitä seuturatana ja muutoinkin ratojen merkinnät tulee johdonmukaistaa sekä kaavaluonnoksessa että poistettavien merkintöjen kartassa.
- Malmin lentokentälle tulee osoittaa vaihtoehtoinen sijainti.
- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.
- Vartiosaari ja Kivinokka tulee merkitä selvitysalueiksi.
- Puotilanranta tulee merkitä taajamatoimintojen alueeksi Vuosaaren siltaan saakka.
- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan



14.06.2012

yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

- Taajamatoimintojen alueella tulvariskejä koskeva suunnittelumääräys tulee poistaa.
- Helsingin pääkeskuksen aluetta tulee laajentaa.
- Helsingin alakeskuksia koskeva kaupan enimmäismitoitus merkitään väljästi tai poistetaan kokonaan.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintöjä tulee tarkistaa Herttoniemessä ja Konalassa siten, että Konalasta merkki poistetaan ja Herttoniemestä siirretään Roihupeltoon.
- Energiahuollon alueita koskeva lause: "kohdemerkinnällä osoitetun alueen tarkka sijainti ja laajuus määritetään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa" tulee merkinnän selityksen sijasta merkitä suunnittelumääräykseksi.
- Pitkäkosken vesilaitos nro 2 tulee merkitä maakuntakaavaan.
- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta.
- Seudulliset maa-ainesten ottopaikat ja vaikeasti hyödynnettävien maa-ainesten sijoituspaikat tulee merkitä maakuntakaavaan.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että lyhyen ja pääosin kesäaikaan sijoittuneen lausuntoajan vuoksi kaikkia eri lautakuntien ja virastojen näkökohtia ei ole voitu ottaa huomioon kaupungin lausunnon valmistelussa. Tämän vuoksi kaupunginhallitus varaa mahdollisuuden täydentää lausuntoa myöhemmin.

Käsittely

05.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Bryggare Arto, Moisio Elina, Oker-Blom Jan

Vastaehdotus:

Ylikahri Ville: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Poistetaan lause:

Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Kannattajat: Puoskari Mari

Vastaehdotus:

Ylikahri Ville: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Poistetaan kappale:

Helsingin alueella tuleekin kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa



14.06.2012

osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.

Poistetaan koko seuraava kappale:

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla. Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen. Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Kappaleesta Melualueet:

Poistetaan seuraavat lauseet: Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan....

Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta.

Vastaavat poistetaan listauksesta: Muutokset kaavaluonnokseen poistetaan:

- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.
- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen. Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.
- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta

Kannattajat: Puoskari Mari

Vastaehdotus:

Ojala Outi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lisäksi Helsingin kaupunki kehottaa lisäämään kaavaan Tallinnan juna-lauttayhteyden.

Kannattajat: Puoskari Mari



14.06.2012

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lisäksi Helsingin kaupunki kehottaa lisäämään kaavaan Tallinnan juna-lauttayhteyden.

Jaa-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Timo Kontio, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Poistetaan lause: Kaavaluonnoksen kartalla esitetty Helsingin keskustatunneli on syytä säilyttää lopullisessakin kaavassa tulevaisuuden mahdollisuutena.

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Timo Kontio, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

3. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Poistetaan kappale: Helsingin alueella tulee kaikki ne viheralueet, joilla ei ole seudullista merkitystä, merkitä taajamatoimintojen alueeksi, riippumatta siitä, mihin käyttötarkoitukseen alueet yksityiskohtaisessa kaavoituksessa osoitetaan. Alueilla voi tapauskohtaisesti olla viheryhteystarve-merkintä.



14.06.2012

Poistetaan koko seuraava kappale:

Viheralueet ja viheryhteystarve

Osin kaavan esitystavasta johtuen valtakunnallisesti tärkeä viheralueverkosto on kokonaisuutena huonosti hahmotettavissa kaavakartalla. Viheryhteystarve -merkinnän kuvausta ja suunnittelumääräystä tulisi tarkistaa. Määräyksen mukaan taajama-alueella kaikki virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Tämä ei tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ole tarkoituksenmukaista, koska näin ehdottomana se voisi estää kokonaan täydennysrakentamisen. On vaikea osoittaa, ettei jokin vapaa viheralue kelpaa virkistykseen. Merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä.

Kappaleesta Melualueet:

Poistetaan seuraavat lauseet: Kaupunginhallitus näkee ongelmallisena melualueiden merkitsemisen kaavaan....

Näennäisesti tarkkojen melualueiden esittäminen ja alati korjaaminen maakuntakaavassa ei luo tarkoituksenmukaista ohjausvaikutusta kuntakaavoitukselle. Kaupunginhallitus esittää melualueiden poistamista maakuntakaavasta. Vastaavat poistetaan listauksesta: Muutokset kaavaluonnokseen

poistetaan:

- Helsingin alueella vain ne viheralueet, joilla on seudullista merkitystä, merkitään viheralueiksi.

- Viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulee tarkistaa siten, että myös pelkkä virkistysyhteys on joissain kohdin mahdollinen.

Määräyksestä tulee poistaa lauseen loppuosa, jossa todetaan, että virkistykseen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

- Melualueet tulee poistaa maakuntakaavasta

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Timo Kontio, Lasse Männistö, Osku Pajamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Outi Ojala, Mari Puoskari, Ville Ylikahri



Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Arto Bryggare, Jan Oker-Blom

29.08.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



§ 353

Luettelo kaupunginhallitukselle vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista

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

Liitteet

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



14.06.2012

4 Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen 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

Kaupunginvaltuuston ponsi edellyttää luettelo kiinteistökaupoista

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

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



14.06.2012

Liitteenä nro 2 olevista kuvioista ilmenee 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 maankäyttösopimukseen sisältyvät maa-aluejärjestelyt bruttomääräisinä kirjattuina.

Valtuusto halusi myös tietoja maan hinnan kehityksestä

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

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

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

Luettelo kiinteistökaupoista tiedoksi myös lautakunnalle

Esittelijän mielestä kaupunginvaltuustolle lähetettävä luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä tämä lyhyt selostus asiasta on syytä merkitä tiedoksi myös lautakunnassa, vaikka kaikki kaupat aivan pienimpiä lukuun ottamatta on jo erikseen käsitelty lautakunnassa.

Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2011 talousarvioon oli kiinteistöjen myyntituloksi merkitty 85 milj. 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 tehtyt arvokirjaukset, jotka sisältyvät liitteenä nro 1 oleviin taulukoihin.

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

Valtuuston periaatepäätös myyntitulotavoitteen ylityksissä



14.06.2012

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

Aluevaihdossa 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 milj. euroa.

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

Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2011 talousarviossa myyntitulotavoite oli 85 milj. euroa. Vuodelle 2012 kiinteistöjen myyntitulotavoite on 85 milj. 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

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



14.06.2012

To/3

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 354

**Sörnäisten kortteleiden nrot 10595 - 10598 maaperän
puhdistamiseen liittyvien töiden tilaaminen**

HEL 2012-008043 T 00 01 00

Kiinteistökartta H4 R1 S1

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Sörnäisten kortteleiden nrot 10595 - 10598 sekä kortteleita ympäröivien katualueiden pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt seuraavasti:

- tutkimukset, lisäsuunnittelun ja valvonnan puitesopimuksien mukaan kokonaistaloudellisimmalta yritykseltä,
- kunnostamisen rakennuttamisen rakennusvirastolta tai työn toteuttamisen tilaamisen suoraan kaupungin virastolta tai laitokselta,
- analyysit kaupungin puitesopimuslaboratoriolta tai erikoistapauksissa konsultin kilpailuttamalta laboratoriolta,
- alueen rakentamisen yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet kyseisen työn tekemältä yritykseltä,
- pilaantuneiden maiden vastaanotot puitesopimuksen mukaisilta yrittäjiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrittäjiltä tai Helsingin kaupungin Staralta ja
- jätevedenpuhdistamolle johdettavien vesien käsittelymaksut Helsingin seudun ympäristöpalvelulta

siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 1,3 miljoonaa euroa (alv 0 %) sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää rahoituksen hankkeelle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



14.06.2012

1 Kustannusarvio

Otteet

Ote

Tonttiosasto
Hallinto-osasto

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tilaamaan Sörnäisten kortteleiden nrot 10595 - 10598 sekä kortteleita ympäröivien katualueiden pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät työt seuraavasti:

- tutkimukset, lisäsuunnittelun ja valvonnan puitesopimuksien mukaan kokonaistaloudellisimmalta yritykseltä,
- kunnostamisen rakennuttamisen rakennusvirastolta tai työn toteuttamisen tilaamisen suoraan kaupungin virastolta tai laitokselta,
- analyysit kaupungin puitesopimuslaboratoriolta tai erikoistapauksissa konsultin kilpailuttamalta laboratoriolta,
- alueen rakentamisen yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet kyseisen työn tekemältä yritykseltä,
- pilaantuneiden maiden vastaanotot puitesopimuksen mukaisilta yrittäjiltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrittäjiltä tai Helsingin kaupungin Staralta ja
- jätevedenpuhdistamolle johdettavien vesien käsittelymaksut Helsingin seudun ympäristöpalvelulta

siten, että kokonaiskustannukset saavat olla enintään 1,3 miljoonaa euroa (alv 0 %) sillä ehdolla, että kaupunginhallitus myöntää rahoituksen hankkeelle.

Tiivistelmä

Kalasataman keskuksen rakentaminen Sörnäisten kortteleiden nrot 10595 - 10598 alueille on käynnistynyt elokuussa 2011. Alueella on 1800-luvun loppupuolelta lähtien harjoitettu satama- ja varastointitoimintaa, josta johtuen maaperä on pilaantunut epäorgaanisilla ja orgaanisilla haitta-aineilla. Lisäksi alueen täyttäminen sekalaisella maalla on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tämän vuoksi alueen maaperä on puhdistettava rakentamisen yhteydessä.



14.06.2012

Alueen elokuussa 2011 käynnistynyt maaperän kunnostaminen jatkunee vuoden 2013 loppuun saakka.

Alueen puhdistuksen kustannukset ovat alustavan kustannusarvion mukaan 1,3 miljoonaa euroa (alv 0 %). Työt tilattaisiin puitesopimusten mukaan kokonaistaloudellisimmilta yrityksiltä, Kalasataman keskuksen toteuttajaksi valitulta yritykseltä, tarjouskilpailun perusteella valittavilta yrityksiltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelulta tai kaupungin virastoilta ja laitoksilta. Muiden rakennustöiden yhteydessä tehtävät kunnostustoimenpiteet voitaisiin tilata myös kyseisen työn tekevältä yritykseltä.

Hankkeelle haetaan rahoitusta kaupunginhallitukselta maaperän kunnostukseen varatuista määrärahoista.

Esittelijä

Kortteleiden nrot 10595 - 10598 maaperä

Kortteleiden nrot 10595 - 10598 alueelle on rakenteilla Kalasataman keskus. Alueella on aikanaan ollut erilaista varastointi- ja satamatoimintaa 1800-luvun loppupuolelta lähtien. Englantilaiskallioiden päällä sijaitsi öljysataman toimintaan liittyneitä polttonesteiden varastosäiliöitä. Lisäksi aluetta on aikanaan täytetty sekalaisella täyttömaalla, joka on ollut haitta-aineilla pilaantunutta. Alueella sijainnut polttonesteen jakeluasema sekä laivojen korjausta ja laivapesuja suorittanut yritys ovat puhdistaneet vuokra-alueeltansa toiminnasta aiheutuneen maaperän pilaantumisen toiminnan päätyttyä.

Alueen maaperää on tutkittu useaan otteeseen monen vuoden aikana. Tutkimusten tuloksena maaperä on todettu pilaantuneeksi mm. metalleilla, öljyhiilivedyillä ja PAH-yhdisteillä. Lisäksi alueella on paikoin todettu pieniä pitoisuuksia haihtuvia hiilivetyjä ja syanidia. Alueen kunnostamiseen on annettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontapäällikön päätös maaperän puhdistamisesta 10002 § / 11.8.2011.

Kalasataman keskuksen rakentaminen ulottuu syvimmillään tasolle -17 m. Vedenalaista kaivua toteutettaessa alueella saatetaan joutua käsittelemään haitta-ainepitoista vettä siten, että se saadaan viemäröintikelpoiseksi.

Kunnostusten toteuttaminen

Alueen kunnostaminen on aloitettu elokuussa 2011 Kalasataman keskuksen rakennustyön käynnistyessä. Pilaantuneen maan kunnostusta tehdään alueen rakentamisen vaatimassa aikataulussa.



Tähän mennessä kunnostukseen on käytetty noin 620 000 euroa.

Konsultiksi valittaisiin kiinteistöviraston puitesopimuksien perusteella kokonaistaloudellisin yritys, joka tämän hetkisten puitesopimusten perusteella on FCG Finnish Consulting Group Oy. Laboratorioanalyysit teetetäisiin puitesopimusten perusteella valitulla kokonaistaloudellisimmalla yrityksellä.

Alueen rakentamisen yhteydessä toteutettavan kunnostamisen rakennuttajana toimii rakennusvirasto. Alueen toteuttajaksi on kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.5.2011 (98 §) valittu SRV. Sopimusalueen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta tonttiosasto tilaisi työn toteuttamisen kaupungin virastolta tai laitokselta. Kunnostustoimenpiteet tulisi voida tarvittaessa teettää myös muiden rakennustöiden yhteydessä kyseisen työn tekevällä yrityksellä.

Poistettujen massojen vastaanotto tilattaisiin puitesopimusten perusteella edullisimmilta yrittäjiltä, erillisen kilpailun perusteella valittavalta yritykseltä tai Helsingin kaupungin Staralta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio

Otteet

Ote

Tonttiosasto
Hallinto-osasto



14.06.2012

§ 355

Rivitalotontin (AR) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7:lle (Suutarila, tontti 40028/16)

HEL 2012-008407 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2, Linnunradantie 7

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7:lle (Y-tunnus 2423446-9) 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40028 tontin nro 16 (os. Linnunradantie 7, pinta-ala 1 162 m²) asuntotarkoituksiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 488 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3, 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 9 091 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 14 015 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 488 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kiinteistölautakunnan päätöksen 17.5.2011 (271 §) sekä kaupunginhallituksen päätöksen 3.10.2011 (875 §) mukaisia varausehtoja.



14.06.2012

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

5

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hanke yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyitä vuokra-alueensa osalta.

7

Vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 11.6.2012.

8

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



14.06.2012

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

10

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

(A1140-520)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11488 kaavakartasta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/Kmo
Kv/Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7:lle (Y-tunnus 2423446-9) 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40028 tontin nro 16 (os. Linnunradantie 7, pinta-ala 1 162 m²) asuntotarkoituksiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1



14.06.2012

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 488 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3, 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 9 091 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 14 015 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike-, työ- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 488 k-m².

3

Vuokralainen on velvollinen osaltaan noudattamaan kiinteistölautakunnan päätöksen 17.5.2011 (271 §) sekä kaupunginhallituksen päätöksen 3.10.2011 (875 §) mukaisia varausehtoja.

4

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11488 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta mahdollisista aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista.

5

Vuokralaisen tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hanke yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.



6

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden ja/tai rakenteiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan tästä po. johtojen, laitteiden ja rakenteiden omistajien sekä käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyitä vuokra-alueensa osalta.

7

Vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”. Ohje on päivitetty 2.11.2011.

8

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

9

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

10



14.06.2012

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta pykälä 1.1-4 §, 6.1 § ja 11.2-4 §. Lomakkeen 1 §, 11 § ja 19 § täydennetään edellä mainitulla tavalla.

(A1140-520)

Tiivistelmä

***** on varattu Suutarilasta korttelin nro 40028 rivitalotontti nro 16. Tontille rakennetaan kaksikerroksinen rivitalo, johon tulee 4 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7:lle 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

Hakemus

Asunto Oy Linnunradantie 7 pyytää 31.5.2012 päivätyllä hakemuksella, että tontti 40028/16 vuokrattaisiin Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7 -nimisen yhtiön lukuun.

Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta päätti 17.5.2011 (271 §) esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40028 tontti nro 16 varattaisiin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja lautakunnan päättämille hakijoille ja lautakunnan päättämin ehdoin.

Edelleen lautakunta päätti, että tontti 40028/16 varataan

***** perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun ehdolla, että kaupunginhallitus varaa tontin tähän tarkoitukseen.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (875 §) varata po. tontin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Varauspäätösten mukaan noudatetaan lisäksi mm. seuraavia ehtoja:

- tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia asuntoja ilman Hitas-ehtoja.
- varauksensaajan tulee noudattaa kunkin varattavan kohteen kohdalla mainittua asuntojen enimmäismäärää (tontin 40028/16 kohdalla neljä (4) asuntoa). Painavasta suunnittelusta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen enimmäismäärä voidaan kuitenkin ylittää



14.06.2012

enintään 10 % lukuun ottamatta kohteita, joissa asuntojen enimmäismäärä johtuu asemakaavan määräyksistä.

- varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

- varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- niiden tonttien osalta, joille kaupunki/Helsingin Vesi (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut) on etukäteen toteuttanut vesijohtoliittymät ja/tai muita kunnallisteknisiä liittymiä, varauksensaaja on velvollinen varaamiensa tonttien osalta viimeistään tonttien pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä lunastamaan po. liittymät kaupungilta tai sen määräämältä taholta. Kaupungin määrää tällöin lunastushinnan ja liittymisen muut ehdot.

Lyhytaikainen maanvuokrasopimus

Tontti 40028/16 on vuokrattu maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 18.10.2011 (73 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.10.2011. - 31.3.2012.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 hyväksymän ja 13.10.2006 lainvoiman saaneen Suutarilan asemakaavan muutoksen nro 11488 mukaan tontti 40028/16 kuuluu kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin pinta-ala on 1 162 m² ja tonttitehokkuusluku e = 0.40. Kaavan mukainen rakennusoikeus on siten 465 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.12.2011.

Kaavamuutos nro 11488 sisältää muun ohella seuraavat tonttia koskevat määräykset:

- Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/80 k-m² mukaan, liiketilat 1 ap/60 k-m².



- Asunnon ulkopuolisia irtaimistovarastotiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä, ellei tontille ole erikseen merkitty talousrakennuksen rakennusala. Varastojen vähimmäisetäisyys rajasta on 0,5 m ja enimmäiskoko 30 m².
- Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa enintään 5 % rakennusoikeudesta kuistitilaa, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- Maantasokerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m², ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

Hankesuunnitelma

Kiinteistöviraston tonttiosasto on tutkinut rakennuspiirustukset 28.12.2011 (ToMltp 111 §). Rakennuslupaviranomaisten mukaan käytetty rakennusoikeus on 488 k-m². Rakennusoikeuden ylitys on 23 k-m².

Tonttiosaston osastopäällikön 1.2.2012 (22 §) hyväksymän hankeselostuksen mukaan tontille 40028/16 tulee neljän asunnon kaksikerroksinen rivitalo sekä pihavarasto/katokset ja neljän auton autokatos (bruttoala 549 m², huoneistoala 432 m², autokatos 60 m², ulkovarastot ja pyöräkatos yhteensä 20 m² ja jätekatos 7 m²). Rakennusten käyttöönotto/muutto tapahtuisi aikataulun mukaan 1.5.2013.

Tontin maaperätiedot

Böstaksentien alue on tasaista savikkoa. Se sijaitsee pehmeikön reunassa, ja hienorakeisten maakerrosten paksuus on noin 1 - 5 m. Pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, ja alueen alavimmille paikoille kertyy sade- ja sulamiskausien aikana laajoja lätäköitä. Viemäröinnin ja kuivatuksen järjestämiseksi alueella on tehty tasaustöitä. Kaupunki on esirakentanut alueen. Koska hienorakeisten maakerrosten paksuus on pieni, on esikuormittaminen ylipenkereellä teknisesti ja taloudellisesti kelvollinen ratkaisu. Rakennukset perustetaan paaluperustuksille. Kevyet talous- ym. rakennukset voidaan perustaa myös esirakennetun maan varaisesti.

Suutarilantien viereen on rakennettu matala maisema- ja meluvalli ylijäämämaista.

Tiedossa ei ole, että alueella olisi harjoitettu toimintaa, jonka johdosta olisi syytä epäillä maaperän taikka pohjaveden pilaantuneen.

Energiaselvitys



14.06.2012

Vuokralainen on toimittanut energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen. Energiaselvityksessä esitetty energiatehokkuusluokka on A.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (241 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan mm. Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Rivitalotonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Tontin maanvuokra

Vuokrattavan alueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1863)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1863)
488	25	466	488	9 091
(465 x 25 x 4%) x 18,63				

Tietoja yhtiöstä

Asunto Oy Helsingin Linnunradantie 7 on merkitty kaupparekisteriin 25.8.2011.

Esittelijä



14.06.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11488 kaavakartasta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv/Kmo
Kv/Ha

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 356

Katsaus Östersundomin maanhankintaan ja kaavoitustilanteeseen

HEL 2012-008488 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi katsauksen Östersundomin maanhankinnasta ja kaavoitustilanteesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen merkitä tiedoksi katsauksen Östersundomin maanhankinnasta ja kaavoitustilanteesta.

Esittelijä

Helsingin kaupunki käynnisti vuonna 2008 aktiivisen maanhankinnan Östersundomin alueella sen jälkeen, kun Sipoon länsiosa oli päätetty liittää Helsinkiin.

Östersundomista on hankittu kaupungin omistukseen 127 ha maata ja kauppoihin on käytetty rahaa yhteensä 32,7 milj. euroa. Lisäksi on tehty päätökset 51 ha:n ostamisesta yhteensä 34,4 milj. euron kauppahinnasta, jolloin mukana on myös Vantaan Länsisalmesta päätetyt kaupat. Kauppoja on tehty ja esitetty yhteensä 55 kpl.

Lautakunnan kokouksessa kuullaan toimistopäällikkö Peter Haaparinteen katsaus maanhankinnasta ja projektipäällikkö Matti Visannin selostus Östersundomin kaavoitustilanteesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



§ 357

Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12068

HEL 2011-002442 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12068 seuraavan lausunnon:

Alueen maanomistus, hallinta ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva Herttoniemen keskuksen alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Nykyisin alueella sijaitsee raideliikenteelle varatulle katualueen osalle (mera, mea) rakennettu ja vuonna 1982 käyttöön otettu Herttoniemen metroasema. Metroaseman itäpäähän on juuri valmistunut metron uusi valvomorakennus.

K-supermarket Hertta on valmistunut vuonna 1998. Liike- ja toimistorakennusten (K) tontti 43172/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kesko Oy:lle ajaksi 1.12.1997 - 1.12.2047.

Nykytilanteessa alueen kaupunkikuva on hajanainen. Metroasema ja bussiterminaali ovat tiloiltaan riittämättömiä, ja aseman rakennukset ovat huonokuntoisia. Alue koetaan epäviihtyisäksi ja turvattomaksi. K-Hertan korttelin rakennusoikeudesta on suurin osa käyttämättä.

Kaavamuutos

Asemakaavaa muutetaan Herttoniemen metroaseman ja K-supermarket Hertan alueista käydyn arkkitehtikutsukilpailun voittaneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n laatiman voittaneen ehdotuksen pohjalta. Tavoitteena on suunnitella metroasemaan tukeutuva ja kaupunkirakennettava eheyttävä Herttoniemen keskus.

Metrokorttelissa tullaan nykyinen metroasema purkamaan. Metroasemalle muodostetaan uusi liike-, toimisto-, metroasema- ja asuinrakennusten sekä bussiterminaalin korttelialue (KA). Metroasemalle tulee maantasoon uusi lippuhalli, bussien liityntäterminaali ja liiketiloja. Ylempiin kerroksiin metroaseman ja bussiterminaalin päälle suunnitellaan liiketiloja, toimistoja ja asuntoja. Toisesta kerroksesta on mahdollista rakentaa jalankulkusilta Itäväylän yli uuteen Gigahertsin kauppakeskukseen. Asunnot sijoittuvat Hiihtomäentien puolelle



kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Tontin rakennusoikeus on esitetty lukusarjalla 4 500 + 11 000 + 3 200, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku metron toimistokerrosalan enimmäismäärän.

K-Hertan kortteliin suunnitellaan nykyisen kaupan laajennusta, asuntoja sekä toimisto- ja hotellitilaa. Asunnot sijoittuvat Hiihtäjätien ja Hiihtäjänkujan varteen. Alueen maameriksi suunniteltu 19-kerroksinen hotelli- ja toimistotorni sijoittuu Itäväylän ja Hiihtomäentien kulmaan. Kortteliin tulee asumista 9 000 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle (AK), liiketilaa 8 500 k-m² liikerakennusten korttelialueelle (KL) ja liike-, toimisto- ja hotellitilaa 10 500 k-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K).

Kaavamuutosalueelle tulee sijoittaa 200 autopaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten.

Julkisen palvelun tiloja saa sijoittaa kaikkiin liike- ja toimitiloja sisältäviin korttelialueisiin.

Metroaseman uudisrakennuksen palvelutilojen tarveselvitys

Tilakeskus on pyytänyt sosiaalivirastolta, terveyskeskukselta, kaupunginkirjastolta, työväenpistolta ja nuorisoasiainkeskukselta toiminnallisen tarvekuvauksen Herttoniemen metroaseman uudisrakennukseen soveltuvasta toiminnasta. Alustavassa tarveselvityksessä hallintokuntien tilatarpeita on esitetty enemmän kuin kohteeseen on mahdollista sijoittaa.

Tarveselvityksen laadinta etenee toimintojen tilatarpeen tarkemmalla selvityksellä sekä yhteiskäytön kartoittamisella, jolla on mahdollista tehostaa tilojen käyttöä ja vähentää rakentamistarvetta. Suunnittelun yhteydessä selvitetään myös nykyisten tilojen jatkokäyttö.

Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset

Itäväylän toisella puolella sijaitsevaan ns. Megahertsin kortteliin nro 43051 on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12089. KLAP-tontin 43051/18 omistajien mukaan kauppakeskuksen yhteyteen on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille. Siten em. kaavamuutosta koskevaan maankäyttösopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan kaupungilla olisi oikeus hankkia omistukseensa KLAP-tontilta 43051/18 vähintään 60 autopaikkaa Herttoniemen metroaseman KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Kaavamääräyksiä tulisi siten täydentää niin, että Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148



14.06.2012

lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja sallittaisiin sijoittaa myös KLAP-tontille 43051/18.

Koska pysäköintijärjestelyillä on merkittävät kustannusvaikutukset kortteleihin suunniteltujen asuntojen hintoihin ja asunnot tulevat sijaitsemaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen ääressä, tulisi kaavoituksessa vielä etsiä edullisimpia suunnitteluratkaisuja ja mahdollistaa asuntotonttien toteuttaminen ns. vähäautoisina kohteina.

Kaavamuutoksen toteutuksesta

Kaavamuutoksen kortteleiden toteutuminen on vaikeasti ennustettavissa ja tulee ajallisesti kestämaan kauan. Rakentamisen vaiheittaisen toteuttamisen järjestys vaikuttaa huomattavasti kaupungille maksettaviin rakentamiskustannuksiin.

Metrokortteliin on jo toteutettu HKL:n valvomorakennus. Sen jälkeen on alkuvaiheessa tarkoitus rakentaa metroaseman kaksikerroksinen lippuhalligalleria ja bussiterminaali, jotka HKL on tällä hetkellä ohjelmoinut toteutettaviksi vuosina 2014 - 2016. Metroasema on suunniteltu siten, että sen ympärille voidaan myöhemmin rakentaa suunnitellut rakennukset. Yläpuoliset rakennukset on perustettava omille rakenteille metroaseman ulkopuolelle.

Koko Metrokorttelin toteutus edellyttää tiettyä rakentamisjärjestystä. Metroaseman muutostyöt suoritetaan ensimmäiseksi. Suunnittelijankadun sillan rakentaminen edellyttää Itäväylän tasauksen laskemista ja Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n ilmajohdon siirtämistä ja nostamista. Maanalaiset huolto- ja pysäköintitilat on rakennettava ennen yläpuolisten rakennusten rakentamista. Metroaseman ympärille voidaan myöhemmin rakentaa tulevat suunnitellut rakennukset. Asuinrakennusten rakentaminen edellyttää Itäväylän melulta suojaavien liike- ja toimitilojen rakentamista.

Lautakunta toteaa, että Metrokorttelin tonttien ja rakennusten rakentamisen vaihteellisuuden ja vaikeuden johdosta tulisi yhtenä vaihtoehtona harkita korttelin toteutusta kokonaan kaupungin toimesta. HKL toteuttaisi metroaseman, kiinteistövirasto sen yläpuolella olevan liike- ja toimistokerrosalan kaupungin julkisina palvelutiloina ja asuntotuotantotoimisto asuin- ja palveluasuntoina.

Myös K-Hertan korttelin kaavamuutoksen toteutus tulee viemään aikaa ja siihen liittyy epävarmuustekijöitä. K-supermarket Hertan 8 500 k-m²:n rakennusoikeudesta on käytetty vain 3 018 k-m² ja sen laajentaminen on ollut mahdollista jo nykyisen asemakaavan mukaisesti. Laajennuksen toteutusta lykännee myös Itäväylän toiselle puolelle suunnitteilla oleva uusi Gigahertsin kauppakeskus ja Megahertsin kauppakeskuksen laajentaminen, jotka tulevat ilmeisesti muuttamaan



Herttoniemen keskuksen päivittäistavarakaupan ja muun liiketilan sijoittumisen painopistettä. Edelleen kaavamuutoksen mukaan Metrokorttelin huoltotilaan ajetaan Hiihtäjänkujalta K-Hertan huoltotilojen kautta, mikä vaikeuttaa molempien kortteleiden itsenäistä toteutusta ja kortteleiden huollot tulisi siten eriyttää toisistaan. K-Hertan tontilla on voimassa oleva pitkäaikainen vuokrasopimus ja kaavan toteuttaminen edellyttää vuokralaisen aktiivisuutta suunniteltuun muutokseen.

K-Hertan kortteliin on maamerkiksi suunniteltu korkeaa rakentamista edustava noin 80 metriä korkea toimisto-hotellitorni, jonka toteutumista on kaikkein vaikeinta ennustaa.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamuutoksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös
- 2 Asemakaavakartta määräyksineen
- 3 Havainnekuva
- 4 Ilmakuva

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12068 seuraavan lausunnon:

Alueen maanomistus, hallinta ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva Herttoniemen keskuksen alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Nykyisin alueella sijaitsee raideliikenteelle varatulle katualueen osalle (mera, mea) rakennettu ja vuonna 1982 käyttöön otettu Herttoniemen metroasema. Metroaseman itäpäähän on juuri valmistunut metron uusi valvomorakennus.



K-supermarket Hertta on valmistunut vuonna 1998. Liike- ja toimistorakennusten (K) tontti 43172/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kesko Oy:lle ajaksi 1.12.1997 - 1.12.2047.

Nykytilanteessa alueen kaupunkikuva on hajanainen. Metroasema ja bussiterminaali ovat tiloiltaan riittämättömiä, ja aseman rakennukset ovat huonokuntoisia. Alue koetaan epäviihtyisäksi ja turvattomaksi. K-Hertan korttelin rakennusoikeudesta on suurin osa käyttämättä.

Kaavamuutos

Asemakaavaa muutetaan Herttoniemen metroaseman ja K-supermarket Hertan alueista käydyin arkkitehtikutsukilpailun voittaneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n laatiman voittaneen ehdotuksen pohjalta. Tavoitteena on suunnitella metroasemaan tukeutuva ja kaupunkirakennettava eheyttävä Herttoniemen keskus.

Metrokorttelissa tullaan nykyinen metroasema purkamaan. Metroasemalle muodostetaan uusi liike-, toimisto-, metroasema- ja asuinrakennusten sekä bussiterminaalin korttelialue (KA). Metroasemalle tulee maantasoon uusi lippuhalli, bussien liityntäterminaali ja liiketiloja. Ylempiin kerroksiin metroaseman ja bussiterminaalin päälle suunnitellaan liiketiloja, toimistoja ja asuntoja. Toisesta kerroksesta on mahdollista rakentaa jalankulkusilta Itäväylän yli uuteen Gigahertsin kauppakeskukseen. Asunnot sijoittuvat Hiihtomäentien puolelle kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Tontin rakennusoikeus on esitetty lukusarjalla 4 500 + 11 000 + 3 200, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku metron toimistokerrosalan enimmäismäärän.

K-Hertan kortteliin suunnitellaan nykyisen kaupan laajennusta, asuntoja sekä toimisto- ja hotellitilaa. Asunnot sijoittuvat Hiihtäjätien ja Hiihtäjänkujan varteen. Alueen maameriksi suunniteltu 19-kerroksinen hotelli- ja toimistotorni sijoittuu Itäväylän ja Hiihtomäentien kulmaan. Kortteliin tulee asumista 9 000 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle (AK), liiketilaa 8 500 k-m² liikerakennusten korttelialueelle (KL) ja liike-, toimisto- ja hotellitilaa 10 500 k-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K).

Kaavamuutosalueelle tulee sijoittaa 200 autopaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten.

Julkisen palvelun tiloja saa sijoittaa kaikkiin liike- ja toimitiloja sisältäviin korttelialueisiin.

Metroaseman uudisrakennuksen palvelutilojen tarveselvitys



14.06.2012

Tilakeskus on pyytänyt sosiaalivirastolta, terveystieteiskeskuksesta, kaupunginkirjastolta, työväenpistolta ja nuorisosiainkeskuksesta toiminnallisen tarvekuvauksen Herttoniemen metroaseman uudisrakennukseen soveltuvasta toiminnasta. Alustavassa tarveselvityksessä hallintokuntien tilatarpeita on esitetty enemmän kuin kohteeseen on mahdollista sijoittaa.

Tarveselvityksen laadinta etenee toimintojen tilatarpeen tarkemmalla selvityksellä sekä yhteiskäytön kartoittamisella, jolla on mahdollista tehostaa tilojen käyttöä ja vähentää rakentamistarvetta. Suunnittelun yhteydessä selvitetään myös nykyisten tilojen jatkokäyttö.

Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset

Itäväylän toisella puolella sijaitsevaan ns. Megahertsin kortteliin nro 43051 on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12089. K LAP-tontin 43051/18 omistajien mukaan kauppakeskuksen yhteyteen on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille. Siten em. kaavamuutosta koskevaan maankäyttösopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan kaupungilla olisi oikeus hankkia omistukseensa K LAP-tontilta 43051/18 vähintään 60 autopaikkaa Herttoniemen metroaseman KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Kaavamääräyksiä tulisi siten täydentää niin, että Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja sallittaisiin sijoittaa myös K LAP-tontille 43051/18.

Koska pysäköintijärjestelyillä on merkittävät kustannusvaikutukset kortteleihin suunniteltujen asuntojen hintoihin ja asunnot tulevat sijaitsemaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen ääressä, tulisi kaavoituksessa vielä etsiä edullisimpia suunnitteluratkaisuja ja mahdollistaa asuntotonttien toteuttaminen ns. vähäautoisina kohteina.

Kaavamuutoksen toteutuksesta

Kaavamuutoksen kortteleiden toteutuminen on vaikeasti ennustettavissa ja tulee ajallisesti kestämaan kauan. Rakentamisen vaiheittaisen toteuttamisen järjestys vaikuttaa huomattavasti kaupungille maksettaviin rakentamiskustannuksiin.

Metrokortteliin on jo toteutettu HKL:n valvomorakennus. Sen jälkeen on alkuvaiheessa tarkoitus rakentaa metroaseman kaksikerroksinen lippuhalligalleria ja bussiterminaali, jotka HKL on tällä hetkellä ohjelmoinut toteutettavaksi vuosina 2014 - 2016. Metroasema on suunniteltu siten, että sen ympärille voidaan myöhemmin rakentaa suunnitellut rakennukset. Yläpuoliset rakennukset on perustettava omille rakenteille metroaseman ulkopuolelle.



14.06.2012

Koko Metrokorttelin toteutus edellyttää tiettyä rakentamisjärjestystä. Metroaseman muutostyöt suoritetaan ensimmäiseksi. Suunnittelijankadun sillan rakentaminen edellyttää Itäväylän tasauksen laskemista ja Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n ilmajohdon siirtämistä ja nostamista. Maanalaiset huolto- ja pysäköintitilat on rakennettava ennen yläpuolisten rakennusten rakentamista. Metroaseman ympärille voidaan myöhemmin rakentaa tulevat suunnitellut rakennukset. Asuinrakennusten rakentaminen edellyttää Itäväylän melulta suojaavien liike- ja toimitilojen rakentamista.

Lautakunta toteaa, että Metrokorttelin tonttien ja rakennusten rakentamisen vaihteellisuuden ja vaikeuden johdosta tulisi yhtenä vaihtoehtona harkita korttelin toteutusta kokonaan kaupungin toimesta. HKL toteuttaisi metroaseman, kiinteistövirasto sen yläpuolella olevan liike- ja toimistokerroksalan kaupungin julkisina palvelutiloina ja asuntotuotantotoimisto asuinkerroksalan palveluasuntoina.

Myös K-Hertan korttelin kaavamuutoksen toteutus tulee viemään aikaa ja siihen liittyy epävarmuustekijöitä. K-supermarket Hertan 8 500 k-m²:n rakennusoikeudesta on käytetty vain 3 018 k-m² ja sen laajentaminen on ollut mahdollista jo nykyisen asemakaavan mukaisesti. Laajennuksen toteutusta lykkää myös Itäväylän toiselle puolelle suunnitteilla oleva uusi Gigahertsin kauppakeskus ja Megahertsin kauppakeskuksen laajentaminen, jotka tulevat ilmeisesti muuttamaan Herttoniemen keskuksen päivittäistavarakaupan ja muun liiketilan sijoittumisen painopistettä. Edelleen kaavamuutoksen mukaan Metrokorttelin huoltotilaan ajetaan Hiihtäjänkujalta K-Hertan huoltotilojen kautta, mikä vaikeuttaa molempien kortteleiden itsenäistä toteutusta ja kortteleiden huollot tulisi siten eriyttää toisistaan. K-Hertan tontilla on voimassa oleva, pitkäaikainen vuokrasopimus ja kaavan toteuttaminen edellyttää vuokralaisen aktiivisuutta suunniteltuun muutokseen.

K-Hertan kortteliin on maamerkiksi suunniteltu korkeaa rakentamista edustava noin 80 metriä korkea toimisto-hotellitorni, jonka toteutumista on kaikkein vaikeinta ennustaa.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamuutoksen johdosta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.11.2011 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12068.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



14.06.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.11.2011 lähettää Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12068 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Päätös syntyi kahden äänestyksen jälkeen, joissa esittelijän ehdotus voitti ensin vastaehdotuksen, jonka mukaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-ala olisi tullut poistaa (Männistö Lasse), ja sitten ponsiehdotuksen, jonka mukaan asukkaiden jalankulkuyhteyksiä Herttoniemenrannasta metroasemalle parannetaan joko kiirehtimällä Itäväylän ylikulun toteuttamista tai muilla keinoin (Villanen Sampo).

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Asemakaavaa muutetaan metroaseman ja K-supermarket Hertan alueista käydyn arkkitehtikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Tavoitteena on suunnitella metroasemaan tukeutuva ja kaupunkirakennetta eheyttävä Herttoniemen keskus, jossa joukkoliikenne, palvelut, työpaikat ja asuminen yhdessä muodostavat toimivan kokonaisuuden. Alueelle suunnitellaan uusi metroasema, bussien liityntäterminaali, liiketilaa, toimistoja ja asuntoja. Nykyinen metroasema tullaan purkamaan. Metroasemalle muodostuu uusi liike-, toimisto-, metroasema- ja asuinrakennusten sekä bussiterminaalin korttelialue (KA). Metroasemalle tulee maantasoon uusi lippuhalli, bussien liityntäterminaali ja liiketiloja. Bussiterminaalin lähtölaiturialue on tarkoitus kattaa. Ylempiin kerroksiin metroaseman ja bussiterminaalin päälle suunnitellaan liiketilaa, toimistoja ja asuntoja. Toisesta kerroksesta on mahdollista rakentaa jalankulkusilta Itäväylän yli sen toiselle puolelle suunniteltuun Megahertsin kauppakeskukseen. Asunnot sijoittuvat Hiihtomäentien puolelle kolmannelle kerroksesta ylöspäin. Metrokortteliin tulee asumista 4 500 k-m² ja liike- ja toimistotilaa 11 000 k-m².

K-Hertan korttelissa on nykyisin liike- ja toimistorakennusoikeutta 8 500 k-m², josta on rakennettu 3 010 k-m² myymälätilaa. Kortteliin suunnitellaan nykyisen kaupan laajennusta, asuntoja ja toimi- tai hotellitilaa. Asunnot sijoittuvat Hiihtäjätien ja Hiihtäjänkujan varteen. Alueen maamerkiksi suunniteltu 19-kerroksinen hotelli- tai toimistotorni sijoittuu Itäväylän ja Hiihtomäentien kulmaan. Kortteliin tulee asumista 9 000 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle (AK), liiketilaa 8 500 k-m² liikerakennusten korttelialueelle (KL) ja liike-, toimisto- tai hotellitilaa 10 500 k-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K).

Alueen kokonaiskerrosala on 46 700 k-m². Arvioitu asukasmäärä on noin 350. Autopaikkojen kokonaismäärä on 800. Yhteiskäytöllä autopaikkamäärä voidaan laskea noin 700:aan. Asemakaava-alueelle



14.06.2012

tulee sijoittaa 200 autopaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin pihakannen tai rakennusten alle tai katualueiden maanalaisiksi pysäköintitiloiksi merkityille alueille.

Julkisen palvelun tiloja saa sijoittaa kaikkiin liike- ja toimitiloja sisältäviin korttelialueisiin. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää 110 kV:n ilmajohdon siirtämistä ja nostamista.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös
- 2 Asemakaavakartta määräyksineen
- 3 Havainnekuva
- 4 Ilmakuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 07.02.2012 § 60

HEL 2011-002442 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan toteutus aiheuttaa rakennusvirastolle yleisten alueiden rakentamisesta ja työnaikaisista katujärjestelyistä noin 6-10 miljoonan euron rakentamiskustannukset. Hinta-arvio ei sisällä Itäväylän, Linnanrakentajantien ja Hiihtomäentien liittymän muutostöitä eikä hulevesien hallinnasta kaava-alueen ulkopuolella mahdollisesti aiheutuvia muutostöitä.



14.06.2012

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Metroasemaa käyttää päivittäin 35 000 matkustajaa, ja Itäväylän liikennemäärä on 50 000 autoa vuorokaudessa. Käyttäjä- ja liikennemäärät tulevat kasvamaan. Katualueen liikenneturvallisuus parantuu muutosehdotuksen mukaisesti, kun Hiihtomäentie merkitään päätyväksi kaduksi bussiterminaalin kohdalla. Alueelle on näin kaksi sisäänkäyntiä, toinen Hiihtomäentien ja toinen Suunnittelijakadun kautta. Hiihtomäentien pohjois- ja eteläosa on kuitenkin kaavassa edelleen samalla nimellä. Tälle kadulle tarvitaan uusi nimi. Katualue kavennetaan 13,5 m levyiseksi. Alueelle suunnitellut autopaikat sijoitetaan pääosin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin, joista osa sijaitsee katualueiden alla. Yleisten töiden lautakunta huomauttaa, että katualueen alla on paljon tekniikkaa, jolle tulee löytää sijoituspaikka myös monikerroksisessa rakentamisessa. Jotta asemakaavan muutosehdotuksen toteuttaminen sujuisi ripeästi ja kustannustehokkaasti, on vielä varmistettava kertaalleen katutilan riittäminen kaikille maanalaisille ja -päällisille toiminnoille. Tilannetta helpottaa se, rakennuspohja on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvä ja käytännössä jo kertaalleen rakennettua. Pilaantuneiden maiden esiintyminen on epätodennäköistä.

Muutosehdotusalueelle on sijoitettu pääosin toisistaan erotellut jalankulku- ja pyörätiet. Vain päätyvällä Hiihtomäentien pohjoisosalla pyöräily on siirretty kadulle. Koko alueella on erityisesti kiinnitettävä huomiota kävelyyn liikkumismuotona. Tilavarausten on oltava riittäviä, mikä mahdollistaa leveät jalkakäytävät sekä sujuvat ja turvalliset yhteydet. Pyöräilijät on mieluummin sijoitettava erilleen vilkkaimmista metroon ja kauppakeskukseen suuntautuvista jalankulkijoiden reiteistä alueen eteläosassa.

Metron liityntäliikenteen pyöräpysäköintipaikkoja ei ole tarkemmin esitetty muutosehdotuksen materiaalissa. Paikat tulee sijoittaa tonteille tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Muutosehdotuksessa ei ole tarkemmin esitetty henkilöautolla tapahtuvan Metron saattoliikenteen jättö- ja noutopaikkaa. Suunnitelmassa on esitetty maan alle sijoitettavaksi 800 autopaikkaa. Henkilöautoille on esitetty pysäköintikellariin vain yksi ajoyhteys, joka on riittämätön.

Muutosehdotuksessa kortteleihin KA ja K on metrolinjan yläpuolelle sijoitettu katettuun tilaan alueet, joissa selostuksen mukaan tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet. Lisäksi rakennusten toisissa kerroksissa tulee sijaita myös yleisen jalankulun yhteydet, jos Itäväylän ylittävä jalankulkusilta rakennetaan. Kokemus on osoittanut, että kiinteistön tontille sijoittuvat katetut, yleiselle jalankululle varatut tilat on hankalia



pitää puhtaana ja valvoa. Siksi tilat tulee merkitä asemakaavalla kokonaan kiinteistön ylläpidettäväksi ja valvottavaksi.

Pelastus- ja huoltoteiden paikat ja vaihtoehdot on esitelty pääpiirteissään. Metrokorttelin huoltotien kulkeminen Hertan korttelin läpi ei ole paras ratkaisu, mutta lienee ainoa. Jatkosuunnittelussa tulee paneutua maanalaisten tilojen pelastusreitteihin sekä maanpäällisten pelastusteiden vaatimiin kantavuusvaatimuksiin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle saadaan sijoittaa vähintään 200 autopaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten. Esitetty liityntäpysäköinnin määrää on riittämätön huomioiden lähialueiden asukasmäärän kasvu seuraavan 10-15 vuoden aikana. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että liityntäpysäköinnin määrä tulee arvioida edellä mainituista lähtökohdista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle saadaan sijoittaa vähintään 200 paikkaa polkupyörille metroaseman liityntäpysäköintiä varten. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että polkupyöräpaikat on esitettävä asemakaavassa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

07.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Jukka Kauto: Lisätään päätösehdotuksen loppuun esityslistan otsikon "Katualueet ja liikenne" alla olevat kappaleet 9, 10, 11, 12 ja 13. Lisätään näiden jälkeen seuraavat uudet kappaleet:

"Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle saadaan sijoittaa vähintään 200 autopaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten. Esitetty liityntäpysäköinnin määrää on riittämätön huomioiden lähialueiden asukasmäärän kasvu seuraavan 10-15 vuoden aikana. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että liityntäpysäköinnin määrä tulee arvioida edellä mainituista lähtökohdista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle saadaan sijoittaa vähintään 200 paikkaa polkupyörille metroaseman liityntäpysäköintiä varten. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että polkupyöräpaikat on esitettävä asemakaavassa."

Siirretään päätösehdotuksen toinen virke lausunnon loppuun muodossa: "Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin."



14.06.2012

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Taru Sihvonen, Suunnitteluinsinööri, itäinen Helsinki, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi
Birgitta Rossing, Aluesuunnittelija, kaakkoinen suurpiiri, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.01.2012 § 15

HEL 2011-002442 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta (nro 12068).

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2012 § 7

HEL 2011-002442 T 10 03 03

Päätös

Herttoniemen metroaseman uusiminen ja Hertan kauppakeskuksen rakentaminen parantavat Herttoniemen keskuksen edellytyksiä houkuttelevan julkisen liikenteen solmukohtana ja helposti saavutettavana palvelukeskittymänä. Asuinrakentaminen keskuksen yhteyteen vaatii liikenteen haittojen huomioon ottamista. Erityisesti bussiterminaalin haitat aseman kohdalla tulee huomioida riittävästi.

Hertan kauppakeskuksen läheisyyteen tulevat asuinrakennukset ovat pääosin melko hyvin suojassa liikenteen haitoilta. Itäväylän varteen tulevan asuinrakennuksen suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida liikennemelun lisäksi myös metromelun torjunta ja esimerkiksi



rakenteiden ääneneristävyysvaatimusta tulee tarvittaessa tarkistaa. Läntisimmässä rakennusosassa, jossa melutasot meluisimmalla julkisivulla ovat 60-65 dB, on suositeltavaa, että asuinhuoneistot eivät suuntaudu ainoastaan meluisammalle puolelle.

Metroaseman yhteyteen on suunnitteilla asuinrakennuksia, jotka sijoittuisivat suoraan metron bussiliityntäterminaalin päälle. Busseja arvioidaan tulevan ja lähtevän 110 tunnissa ja yhteensä 2200 vuorokaudessa. Meluselvityksen mukaan keskimääräiset melutasot ylittävät valtioneuvoston päätöksen mukaisen ohjearvotason 55 dB huomattavasti koko Hiihtomäentien puoleisella julkisivulla. Päiväajan keskiäänitaso on jopa 66-68 dB koko rakennussivustalla. Bussiterminaalin melu on lisäksi häiritsevämpää kuin ohiajomelu, jota keskiäänitasot kuvaavat. Busseista aiheutuu laituralueella melun ohella myös huomattavia ilmanlaatuhaittoja, minkä vuoksi asuinhuoneita ja parvekkeita ei tule suunnata terminaalin puoleiselle sivulle. Itäväylän puolella melu- ja ilmanlaatutilanne on jonkin verran parempi, kun Itäväylän varren toimistorakennus ajoitusmääräysten mukaan toteutetaan ennen asuinrakentamista. Kaavaa varten laadittu meluselvitys tulisi liittää kaavaselostuksen liitteeksi.

Käsittely

10.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: 3. kappale:

Kolmanneksi viimeisen virkkeen "Busseista aiheutuu laituralueella melun ohella myös ilmanlaatuhaittoja, minkä vuoksi asuinhuoneita ja parvekkeita ei tule suunnata terminaalin puoleiselle sivulle." jälkeen lisätään:

Melun ohjearvotason ylittyessä selvästi ei ympäristölautakunnan mielestä tosin pidä Hiihtomäentien puoleiselle sivulle sijoittaa asuntoja lainkaan.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2011 § 361



14.06.2012

Pöydälle 1.11.2011 kokouksesta

HEL 2011-002442 T 10 03 03

Ksv 1083_3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 1.11.2011 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43172 ja katu- ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12068 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Käsittely

15.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä:

Asemakaavamääräys ja joka kuului: "tälle asemakaava-alueelle tulee sijoittaa vähintään 200 autopaikkaa ja vähintään 200 polkupyöräpaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten" muutetaan muotoon:

"tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa vähintään 200 autopaikkaa ja vähintään 200 polkupyöräpaikkaa metroaseman liityntäpysäköintiä varten."

Vastaava muutos tehdään esittelijän ehdotukseen (pöytäkirjan sivu 12 6. kappale).

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Vastaehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Palmroth-Leino Elina

Vastaehdotus:

Villanen Sampo: Ponsiehdotus: Hyväksyessään kaavamuutoksen



14.06.2012

lautakunta edellyttää, että asukkaiden jalankulkuyhteyksiä Herttoniemenrannasta metroasemalle parannetaan joko kiirehtimällä Itäväylän ylikulun toteuttamista tai muilla keinoin.

Kannattajat: Holopainen Mari

1. Äänestys

JAA-ehdotus:

Esittelijän muutettu ehdotus

Ei-ehdotus:

Männistön vastaehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asunton 75 neliön keskipinta-alasta.

JAA-äänet: 6 (Holopainen, Johansson, Niemi, Villanen, Puura, Soininvaara)

Ei-äänet: 3 (Karhuvaara, Palmroth-Leino, Männistö)

Äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti.

2. Äänestys

JAA-ehdotus:

Esittelijän muutettu ehdotus

Ei-ehdotus:

Villasen vastaehdotus: Päätökseen lisätään ponsi: Hyväksyessään kaavamuutoksen lautakunta edellyttää, että asukkaiden jalankulkuyhteyksiä Herttoniemenrannasta metroasemalle parannetaan joko kiirehtimällä Itäväylän ylikulun toteuttamista tai muilla keinoin.

JAA-äänet 7 (Johansson, Karhuvaara, Niemi, Palmroth-Leino, Puura, Soininvaara, Männistö)

Ei-äänet 2 (Holopainen, Villanen)

Äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti

01.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332

timo.karhu(a)hel.fi

Baaran Katariina, apulaisosastopäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37125



14.06.2012

katriina.baarman(a)hel.fi
Hälvä Heikki, liikenneinsinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Karlsson Anne, yleiskaavasunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Narvi Seija, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Palomäki Heikki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37235
heikki.palomaki(a)hel.fi
Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi



§ 358

**Esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimusten tekemiseksi
Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12089**

HEL 2012-006476 T 10 01 00

Kiinteistökartta J4 R2, Linnanrakentajantie ja Insinöörinkatu

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus ja niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että aloitteen Herttoniemen K-korttelin 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa, tontin nro 16 omistaja Kiinteistö Oy Megahertsin 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa, ja tontin nro 15 omistaja NPF Megahertsin Oy.

Herttoniemen keskuksen kaavamuutoksessa nro 12089 keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m²) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m²) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.



14.06.2012

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Yhtiöt sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Edelleen sovittaisiin kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille korvauksena 125 000 euroa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa tehtävät sopimukset on allekirjoitettu.

(MA143-2, MA143-3)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

1

Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote



14.06.2012

- | | |
|---|------------------------------|
| 2 | Asemakaavakartta nro 10968 |
| 3 | Kaavamuutosehdotus nro 12089 |
| 4 | Havainnekuva |
| 5 | Sopimus, päätöksen liite |
| 6 | Sopimus |

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43051 tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistajien Kiinteistö Oy Morandon ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan sekä tontin nro 16 omistajien Kiinteistö Oy Megahertsin 2:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteen nro 5 mukainen sopimus sekä tontin nro 15 omistajan NPF Megahertsin Oy:n kanssa liitteen nro 6 mukainen sopimus ja niihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Lautakunta toteaa, että aloitteen Herttoniemen K-korttelin 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa, tontin nro 16 omistaja Kiinteistö Oy Megahertsin 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa, ja tontin nro 15 omistaja NPF Megahertsin Oy.

Herttoniemen keskuksen kaavamuutoksessa nro 12089 keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittäminen sillalla (y-1, 2 200 k-m²) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m²) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.



Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksesta seuraa tonttien omistajille merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Yhtiöt sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään noin viidesosan eli 3 100 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Edelleen sovittaisiin kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi sopimus, jossa yhtiö suorittaisi kaupungille korvauksena 125 000 euroa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa tehtävät sopimukset on allekirjoitettu.

(MA143-2, MA143-3)

Tiivistelmä

Aloitteen Herttoniemen K-korttelin 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien nrot 12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa, tontin nro 16 omistaja Kiinteistö Oy Megaherts 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa ja tontin nro 15 omistaja NPF Megaherts Oy.

Maapoliittiset neuvottelut on käyty tonttien omistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.



14.06.2012

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella uudelle KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Tontin nro 15 omistaja suorittaisi kaupungille korvauksena 125 000 euroa.

Kaavamuutos edellyttää myös pieniä aluejärjestelyjä, joista on sovittu erikseen esisopimuksella.

Esittelijä

Aloite

Aloitteen korttelin nro 43051 asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien omistajat.

Maanomistus ja nykytilanne

K-kortteli 43051 on yksityisessä omistuksessa. Tontit nrot 12, 13 ja 14 omistaa Kiinteistö Oy Morando, jonka osakekanta on Rakennus-osakeyhtiö Hartelan omistuksessa, ja tontin nro 16 omistaa Kiinteistö Oy Megaherts 2, jonka osakekanta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Tontin nro 15 omistaa NPF Megaherts Oy.

Pohjoispuolella oleva KT-kortteli 43084 on kaupungin omistuksessa.

Ns. Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta. Kortteli nro 43084 on rakentamaton. Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV:n sähkölinja.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa nro 43051 on voimassa 1.6.2001 lainvoiman saanut asemakaava nro 10968. Kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Liikekerrosalasta saa enintään 2 140 k-m² käyttää päivittäistavaramyymälää varten. Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkista tilaa. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 38 000 k-m². Kortteliin saa lisäksi rakentaa yhteensä 1 700 m² sisäisiä läpikulkuliikenteelle varattuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita.

Asemakaavan muutos nro 10968



14.06.2012

Kaavamuutoksessa keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa. Kaavamuutos mahdollistaa KLAP-tontin liittämisen sillalla (y-1, 2 200 k-m²) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2, 500 k-m²) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.

Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Korttelin tonttien arvot nousevat

Kaavamuutoksen seurauksena korttelin nro 43051 tonttien arvot nousevat merkittävästi, joten tonttien omistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteinä olevat sopimusehdotukset.

Sopimukset

Tonttien nrot 12, 13, 14 ja 16 omistajien kanssa esitetään solmittavaksi kaavamuutoksen johdosta sopimus, jossa yhtiöt ja niiden osakekantojen omistajat sitoutuisivat suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvausta 2 873 000 euroa. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä käyttöoikeudella KLAP-tontille yhteensä 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Lisäksi sovittaisiin kaupungin optio-oikeudesta hankkia tontilta vähintään 60 autopaikkaa vireillä olevan Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja varten. Yhtiöt sitoutuisivat toteuttamaan tontin asuinkerrosalasta vähintään



14.06.2012

noin viidesosan eli 3 100 k-m² valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Edelleen sovittaisiin kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike- ja palvelukerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV:n voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista.

Tontin nro 15 omistajan kanssa esitetään solmittavaksi sopimus, jossa omistaja sitoutuisi suorittamaan kaupungille korvausta 125 000 euroa.

Esittelijä katsoo, että sopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaisia, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Anne Kaattari, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36519
anne.kaattari(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 2 Asemakaavakartta nro 10968
- 3 Kaavamuutosehdotus nro 12089
- 4 Havainnekuva
- 5 Sopimus
- 6 Sopimus

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 359

**Esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Samfundet
Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten
(Laakso/Ruskeasuo, 91-437-1-14, 91-18-9908-1, 91-18-9901-0)**

HEL 2012-008428 T 10 01 01 00

Tilkanvierto/Mannerheimintie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se varaisi liitteeseen nro 2 merkityn alueen Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1. Folkhälsanin viereiseen senioritaloon liittyvä rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta.
2. Varattava alue sijaitsee Folkhälsanin nykyisen, osoitteessa Mannerheimintie 97 sijaitsevan senioritalon eteläpuolella Tilkanvierron ja Mannerheimintien varrella. Alue on merkitty liitteenä nro 2 olevaan karttaan. Alueen tarkempi rajausta ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä.
3. Tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Tarkoitus on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat kaksi rantakiinteistöä siirtyvät kaupungille.
4. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta ei saada voimaan eikä tonttia näin ollen voida luovuttaa.

Lautakunta puoltaa Folkhälsanin hakemusta ja pitää senioriasumista monipuolistavaa ja kehittävää hanketta kannatettavana.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuula Paalimäki: Päätösehdotuksen 1. ehdon viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Varauksensaaja vastaa



kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta. Lisäksi esityksen perustelujen yhdeksäs kappale poistetaan.

Kannattajat: Olli Saarinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päättöehdotuksen 1. ehdon viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä rakennuksen laadukkaasta kaupunkikuvallisesta toteutuksesta. Lisäksi esityksen perustelujen yhdeksäs kappale poistetaan.

Jaa-äännet: 1

Jyrki Lohi

Ei-äännet: 7

Heidi Ekholm-Talas, Anja Malm, Sole Molander, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Olli Saarinen, Timo Tossavainen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Kermen Soitu

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Varaushakemus
2 Kartta

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päättöehdotus

Lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että se varaisi liitteeseen nro 2 merkityn alueen Samfundet Folkhälsan i svenska



Finland r.f.:lle senioritalon suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1. Folkhälsanin viereiseen senioritaloon liittyvä rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen asemakaavamuutoksen ja sen vaatimien erilaisten suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta sekä arkkitehtikilpailun järjestämisestä.
2. Varattava alue sijaitsee Folkhälsanin nykyisen, osoitteessa Mannerheimintie 97 sijaitsevan senioritalon eteläpuolella Tilkanvierron ja Mannerheimintien varrella. Alue on merkitty liitteinä nro 2 olevaan karttaan. Alueen tarkempi rajausta ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavan muutoksen yhteydessä.
3. Tuleva tontti tullaan luovuttamaan omistusoikeudella varauksensaajalle tai tämän määräämälle luovutusajankohdan käyvästä hinnasta siten, kun siitä erikseen myöhemmin päätetään. Tarkoitus on suorittaa luovutus vaihtona siten, että varauksensaajan Östersundomissa sijaitsevat kaksi rantakiinteistöä siirtyvät kaupungille.
4. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli varauspäätöksen mukaista asemakaavan muutosta ei saada voimaan eikä tonttia näin ollen voida luovuttaa.

Lautakunta puoltaa Folkhälsanin hakemusta ja pitää senioriasumista monipuolistavaa ja kehittävää hanketta kannatettavana.

Esittelijä

Hakemus

Folkhälsan pyytää 25.5.2012 päivätyssä hakemuksessaan alueen varaamista senioritalonsa laajennusmahdollisuuksien tutkimiseksi.

Hakemus ja alueen kartta ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

Hakija

Folkhälsan on yleishyödyllinen sosiaali- ja terveydenhuoltoalan järjestö, joka on perustettu vuonna 1921. Järjestö työllistää noin 1 500 henkilöä ja sen noin sadassa paikallisyhdistyksessä on vajaat 18 000 jäsentä.

Folkhälsanin toiminta painottuu terveyttä edistäviin hankkeisiin, sosiaali- ja terveystalveluihin, kuntoutukseen, terveyshaittojen ennaltaehkäisyyn ja edellä mainittuihin liittyvään neuvontaan sekä terveyttä ja elämänlaatua edistävään tutkimukseen. Tavoitteena on



14.06.2012

myös työskennellä terveystieteiden alalla kaikilla osa-alueilla huomioon ottavan yhteiskuntakehityksen puolesta.

Ikäihmisille Folkhälsan tarjoaa muun muassa liikunta-, harraste- ja seniorikahvilatoimintaa. Lisäksi se tarjoaa senioriasumista ja vanhainkotipalveluja yhteensä 10 talossaan Suomen- ja Pohjanlahtien rannikkokaupungeissa.

Varausalue

Varausalue on asemakaavassa puistoa (koirapuisto) ja katuja (Tilkanvierto, Mannerheimintie). Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista sekä Folkhälsanin Senioritalon Y-tontin että varausalueen osalta. Nykyinen koirapuistotoiminta on siirrettävissä lähialueelle. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistämässä alueen asemakaavan muutostyön valmistelun.

Hanke

Folkhälsan on vuonna 1996 rakentanut senioritalon varausalueen pohjoispuolelle. Vuonna 2005 se rakensi Senioritaloon tunneliyhteydellä varustetun laajennuksen (Majblomman) Mannerheimintien länsipuolelle. Gullkronaksi nimetyn hankkeen tavoitteena on innovatiivinen ja muuntojoustava talo, joka tarjoaisi mahdollisuuksia muuttaa senioripalvelujen piirissä oleviin asuntoihin (hyvävoimaisena) jo pian eläkeiän jälkeen. Tällöin kotiutuminen taloon, lähiympäristöön, kulkuyhteyksiin ja asukkaisiin tapahtuisi hyvissä ajoin, minkä ennakoitaan parantavan omaa selviytymistä ja elämänlaatua myöhemmässä vaiheessa. Asunnoissa otetaan huomioon fyysisen kunnon heikentyessä tarvittavien apuvälineiden käyttö siten, että kotona asuminen on mahdollista mahdollisimman pitkään.

Tavoitteena on kodinomainen asuinympäristö, joka nojautuu Senioritalon palveluihin ja palvelumahdollisuuksiin sekä kannustaa liikkumiseen, sosiaaliseen yhteisöllisyyteen (yhteistilat ja -toiminta) sekä eri ikäpolvien väliseen kanssakäymiseen. Talosta tulee sisäyhteys viereiseen senioritaloon ja sitä kautta myös Majblommaniin. Tarkoitus on muodostaa taloista toiminnallinen ikäihmisten asumiskokonaisuus, jonka palvelut ovat avoimia myös ulkopuolisille käyttäjille. Senioritalossa ja Majblommanissa on suuri määrä pienehköjä vuokra- ja omistusasuntoja. Kokonaisuuden tarjontaa on tarkoitus monipuolistaa rakentamalla Gullkronaan isompia omistusasuntoja.

Talon suunnittelija on tarkoitus valita yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa järjestettävän arkkitehtikilpailun perusteella.

Alueen varaaminen

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvno
FI02012566



14.06.2012

Esittelijä pitää esitetyn alueen varaamista Folkhälsanin senioritalon laajentamista varten perusteltuna. Ikäihmisten asumista ja terveyttä tukevan hankkeen toteuttaminen on Helsingin Hyvinvointi ja palvelut -strategiaohjelman mukainen sekä kaupungin Östersundomin maanhankintatavoitteita tukeva.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Kartta

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 360

Hakemus maanvuokran tarkistamisesta ja melusuojauksen parantamisesta (Suutarila, tontti 40137/15)

HEL 2011-006118 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti hylätä *****
hakemuksessa esitetyn vaatimuksen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40137 tontin nro 15 maanvuokran määräaikaisesta tarkistamisesta sekä jättää tutkimatta toimivallan puuttumisen perusteella vaatimukset melusuojauksen parantamisesta ja projektiryhmän maksaman meluidan rakentamisosuuden palauttamisesta esityslistalla tarkemmin mainituin perustein.

Samalla lautakunta päätti hallintolain 2 luvun 8.2 §:n perusteella siirtää tutkimatta jätettyjen vaatimusten osalta asian jatkokäsittelyn meluaitoja rakentavalle Helsingin kaupungin rakennusvirastolle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
marti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote
Hakijat

Rakennusvirasto
Muut otteensaajat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hylätä *****
hakemuksessa esitetyn vaatimuksen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin nro 40137 tontin nro 15 maanvuokran määräaikaisesta tarkistamisesta sekä jättää tutkimatta toimivallan puuttumisen perusteella vaatimukset melusuojauksen



14.06.2012

parantamisesta ja projektiryhmän maksaman meluaidan rakentamisosuuden palauttamisesta esityslistalla tarkemmin mainituin perustein.

Samalla lautakunta päättäneen hallintolain 2 luvun 8.2 §:n perusteella siirtää tutkimatta jätettyjen vaatimusten osalta asian jatkokäsittelyn meluaitoja rakentavalle Helsingin kaupungin rakennusvirastolle.

Tiivistelmä

Hakemuksessa esitetään, että erillispientalotontti 40137/15 ei ole melun vuoksi asumiskelpoinen ja että kaupunki on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia riittävästä meluntorjunnasta, kun se ei ole kustannuksellaan rakentanut melu- eli erikoisrakenteista aitaa hakijoitten hallitseman vuokratontin kahdelle rajalle. Hakijoiden käsityksen mukaan alueelle ei olisi pitänyt kaavoittaa asuntorakentamista varten uudistuantantoa ollenkaan.

Hakemuksessa vaaditaan muun muassa, että kaupunki vahvistaa kustannuksellaan tontin 40137/15 ja Tapulikaupungintien katualueen väliselle yhteiselle rajalle rakennetun umpiaidan rakennetta ja rakentaa po. tontin itärajalle naapuritonttia vasten viiden metrin pituisen meluaidan, korvaa ryhmärakentajille näiden umpiaidan rakentamisesta maksaman osuuden sekä palauttaa 1.9.2011 alkaen tontista 40137/15 perityn maanvuokran ja vapauttaa hakijat maanvuokrasta kunnes tontti on kaupungin toimesta saatettu meluntorjunnan osalta asumiskelpoiseen kuntoon.

Kiinteistölautakunnalle esitetään hakemuksessa esitetyn vaatimuksen hylkäämistä maanvuokran määräaikaisen tarkistamisen osalta sekä vaatimusten jättämistä tutkimatta toimivallan puuttumisen vuoksi melusuojauksen parantamisen ja projektiryhmän maksaman meluaidan rakentamisosuuden palauttamisen osalta.

Esittelijä

Johdanto

Suutarilan Lasinpuhaltajantien varrella sijaitsee 14 erillispientalotonttia (AO), joille on rakennettu Notocom Oy:n vetämänä ryhmärakentamishankkeena 16.6.2010 - 31.8.2011 välisenä aikana omakotitalot. ***** ovat osallistuneet ryhmärakennushankkeeseen.

Helsingin kaupunki on vuokrannut (Klk 29.6.2010, 464 §)
***** osoitteessa Lasinpuhaltajantie 1 /
Tapulikaupungintie 29 sijaitsevan erillispientalotontin 40137/15



asuntotarkoituksiin ajaksi 16.8.2010 – 31.12.2075 (vuokrasopimus nro 22256). Vuokrasopimus on allekirjoitettu 25.8.2010.

Hakemuksessa esitetään, että erillispientalotontti 40137/15 ei ole melun vuoksi asumiskelpoinen ja että kaupunki on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia riittävästä meluntorjunnasta, kun se ei ole kustannuksellaan rakentanut melu- eli erikoisrakenteista aitaa hakijoitteen hallitseman vuokratontin kahdelle rajalle. Hakijoiden käsityksen mukaan alueelle ei olisi pitänyt kaavoittaa asuntorakentamista varten uudistuantoa ollenkaan.

Hakemuksessa vaaditaan muun muassa, että kaupunki vahvistaa kustannuksellaan tontin 40137/15 ja Tapulikaupungintien katualueen väliselle yhteiselle rajalle rakennetun umpiaidan rakennetta ja rakentaa po. tontin itärajalle naapuritonttia vasten viiden metrin pituisen meluaidan, korvaa ryhmärakentajille näiden umpiaidan rakentamisesta maksaman osuuden sekä palauttaa 1.9.2011 alkaen tontista 40137/15 perityn maanvuokran ja vapauttaa hakijat maanvuokrasta kunnes tontti on kaupungin toimesta saatettu kuntoon, jossa se täyttää projektiin liittymishetken lupaukset tai ainakin hakijalle annetut mielikuvat ja valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset asuinalueiden ulkotilojen melutason ohjearvot. Edelleen hakijat varaavat itselleen mahdollisuuden velvoittaa kaupunkia myöhemmin lunastamaan omistamansa rakennuksen, mikäli edellä vaaditut meluntorjuntatoimenpiteet eivät tuota riittävän tehokasta tulosta.

Kaupunki on alueen asemakaavassa ja tontille 40137/15 myöntämässään rakennusluvassa johdonmukaisesti edellyttänyt meluaidan rakentamista. Olennaista on huomata, että hakijat ovat rakennusluvan po. ehdosta tietoisina yhdessä Lasinpuhaltajantien muiden ryhmärakennuttajien kanssa kuitenkin tilanneet suunnitelman meluaitaa kevyemmästä umpiaidasta ja sittemmin myös toteuttaneet sen. Jos ratkaisu hakijoiden mielestä sitten osoittautuu käytännössä riittämättömäksi, kiinteistötoimi ei voi olla siitä vastuussa maanomistajana ja vuokranantajana. Tontti on ollut vuokralaisten vapaassa hallinnassa ja vuokrasopimuksen mukaisessa asuinkäytössä väitetystä meluhäiriöstä huolimatta.

Hakemuksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakijat vaativat hakemuksessa tontin 40137/15 osalta, että kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin melusuojauksen parantamiseksi, palauttaa projektiryhmän maksaman meluaidan rakentamisosuuden (50 %) ja vapauttaa maanvuokran suorittamisesta 1.9.2011 alkaen siihen saakka kunnes tontti on kaupungin toimesta saatettu kuntoon, jossa se täyttää projektiin liittymishetken lupaukset sekä valtioneuvoston ohjearvot melutasosta. Lisäksi hakijat varaavat itselleen oikeuden vaatia



14.06.2012

kaupunkia myöhemmin lunastamaan talon itselleen, mikäli se ei pysty saattamaan tonttia luvattuun kuntoon.

Hakemuksen mukaan melua koskevat valtioneuvoston ohjeavot ylittävät hakijoiden vuokraamalla tontilla 40137/15. Hakemuksessa esitettyjen muiden perustelujen osalta viitataan liitteenä nro 1 olevaan hakemukseen.

Valtakirjat

Alkuperäistä 11.10.2011 päivättyä hakemusta on myöhemmin täydennetty kiinteistövirastoon toimitetulla valtakirjalla.

Kaikki ryhmärakennuttajat eivät ole sen sijaa toimittaneet tonttiosastolle tonttikohtaista valtakirjaa meluidan rakentamisosuuden palauttamisesta.

Toimivalta

Vuokra-alennuksen myöntäminen kuuluu Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan, asuntolautakunnan ja kiinteistöviraston johtosäännön 4 §:n 25 kohdan mukaan kiinteistölautakunnalle.

Kiinteistölautakunnan tehtävänä ei ole meluaitojen rakentaminen. Tämän vuoksi kiinteistölautakunnan toimivaltaan ei kuulu meluaitojen vahvistamiseen ja rakentamiseen liittyvien kysymysten eikä myöskään niihin liittyvän meluidan rakentamisosuuden palauttamisen arviointi ja ratkaiseminen.

Hallintolain 2 luvun 8.2 §:n mukaan, jos asia ei kuulu viranomaisen toimivaltaan, sen on pyrittävä opastamaan asiakas toimivaltaiseen viranomaiseen. Kiinteistötoimen käsityksen mukaan meluaitoihin liittyvien asioiden arvioiminen ja ratkaiseminen kuuluvat meluaitoja kaupungissa rakentavan Helsingin kaupungin rakennusviraston toimialaan.

Vaatimusten arviointi maanvuokrasopimuksen ja maanvuokralain kannalta

Meluaidasta

Asemakaavan muutokseen nro 11460, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.5.2007, sisältyy erillispientalotonttia 40137/15 koskeva merkintä meluaidasta. Kaupunkisuunnitteluvirasto lisäsi po. meluaitaa koskevan merkinnän asemakaavan muutosehdotukseen teknisluonteisena tarkistuksena vasta siinä vaiheessa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta tarkisti 18.5.2007 ehdotusta annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta. Lisäyksen mukaan, jota kiinteistötoimi ei siis ole voinut kaavan laatimisaikana kommentoida, po. tontin rajalle on rakennettava



14.06.2012

vähintään 2 m korkea melulta suojaava aita ja kaavakartassa on merkintä noin 41 metriä pitkstä meluaidasta, josta 36 metriä on tontin etelärajalla ja 5 metriä tontin itärajalla.

Tieto tästä 2 metriä korkeasta meluaidasta sisältyi Lasinpuhaltajantien ryhmärakentamistonttien 40137/15 - 28 markkinoinnissa käytettyyn kirjalliseen esittelyaineistoon, minkä hakijat itsekin tuovat esiin hakemuksessaan. Asiassa on olennaista huomata, ettei kiinteistövirasto ole tontin hakuajana ilmoittanut tai millään muullakaan tavalla sitoutunut siihen, että kaupunki rakentaisi tontin rajoille meluaidan.

Sen sijaan kiinteistövirasto on viestittänyt ryhmärakennuttamisen pelisäännöistä toistuvasti eri yhteyksissä, kuten mm. tonttiosaston internet-sivuilla. Niissä on selvästi kerrottu, että jokainen Lasinpuhaltajantien ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyvä on oman talohankkeensa tilaaja, rakennuttaja ja maksaja. Hakijat ovat ryhmärakennuttamisprojektiin liittyessään ymmärtäneet tontille 40137/15 rakennutettavan omakotitalon, talousrakennuksen ja jopa esitteeseen piirretyn pensasaidan kuuluvan tontin vuokralaisten maksettaviksi ja siten ryhmärakennuttamisprojektiin kuuluviksi. Samalla lailla he ovat ymmärtäneet tai heidän olisi ainakin pitänyt ymmärtää kaavaan ja esitteeseen tontille merkityn meluaidankin kuuluvan.

Oikeus- ja viranomaiskäytännön mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on riittävien selvitysten tekeminen ja rakennusten/rakenteiden suunnitteleminen ja rakentaminen kulloinkin voimassa olevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn rakennuslupan mukaan.

Rakennusvalvontaviraston 13.7.2010 (434 §) myöntämän rakennuslupan mukaan ***** ovat velvolliset toimittamaan suunnitelman asemakaavassa velvoitetun meluaidan rakentamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle ennen aloituskokousta.

Kiinteistötoimen käytössä olevien tietojen mukaan hakijat ovat rakennuslupansa aita koskevasta ehdosta tietoisina kuitenkin yhdessä Lasinpuhaltajantien muiden ryhmärakentajien kanssa tilanneet kohteen pääsuunnittelijalta suunnitelman meluaitaa kevyemmästä umpiaidasta ja toimittaneet sen viranomaiselle. Sen jälkeen ryhmärakentajat ovat elokuussa 2011 yhdessä rakennuttaneet meluaidan sijaan noin 36 metriä pitkän ja 2 metriä korkean umpiaidan tontin 40137/15 ja Tapulikaupungintien katualueen yhteiselle rajalle.

Rakentajaryhmän rakennusprojektin aikana kuukausittain pitämistä ns.



14.06.2012

tilaajakokouksista ja niistä laadituista pöytäkirjoista ilmenee, että rakentajat ovat useaan otteeseen keskustelleet meluaitavelvoitteesta ja pitäneet meluaidan rakentamista tarpeettomana. Yhdessäkään kiinteistötoimen käytettävissä olleessa pöytäkirjassa ei ole merkintää siitä, että hakijat olisivat olleet asiasta ryhmän kanssa eri mieltä ja että he olisivat vastustaneet meluaidan korvaamista sittemmin toteutetulla kevennetyllä versiolla. Hakijat ovat siten itse olleet osaltaan vaikuttamassa siihen, ettei tontin rajalle ole rakennettu meluaitaa vaan ainoastaan melua vaimentava aita.

Hakemuksessa annetaan ymmärtää, että tontti 40137/15 olisi yksin joutunut vastaamaan melua vaimentavan aidan kustannuksista. Vaikutelma on harhaan johtava, sillä aidan toteutuskustannukset on jaettu kiinteistöviraston ja Lasinpuhaltajantien ryhmärakentajien kesken tasan siten, että kummankin maksuosuus on ollut 50 %. Kiinteistövirasto on osallistunut aidan kustannuksiin, koska aita on rakennettu puoliksi kaupungin omistamalle ja hallitsevalle katualueelle. Tontti 40137/15 on maksanut 700 euron suuruisen osuuden eli noin 4 % aidan 19 160 euron suuruudesta kokonaiskustannuksesta. Kaupunki on 26.10.2011 maksanut aidasta 9.580,25 euroa (50 %). Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kiinteistövirastolla olisi ollut velvollisuutta suorittaa mainittua tai mitään muutakaan osuutta aidan kustannuksista. Asiassa on kuitenkin kohtuusyistä päädytty kustannusjakoon. Kiinteistötoimi ei rakenna meluaitoja tonteille eikä yleisille alueille.

Meluntorjunnasta ja maanvuokran alentamisesta

Tapulikaupungintie on kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevaa katualuetta, jonka suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja kehittämisestä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 84 §:n perusteella kadun pitäjä. Kadun pitäjänä Helsingin kaupungissa toimii rakennusvirasto, joka näin ollen vastaa meluhaittojen ehkäisemisestä vaadittavien meluesteiden rakentamisesta, mutta vain silloin, kun ne sijaitsevat katu- tai muilla yleisillä alueilla.

Mitä tulee hakijoiden näkemykseen siitä, että alue ei lainkaan sovellu asumiseen eikä sitä olisi pitänyt kaavoittaa asuntotonteiksi, niin siltä osin asian arvioiminen ei kuulu ensisijaisesti kiinteistötoimen tehtäviin. Mainittujen asioiden selvittäminen ja arvioiminen kuuluu tai pitäisi kuulua kaavoittajan kaavoitusvaiheessa tehtäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maanomistajalla ja tontin vuokranantajalla on oikeus luottaa asemakaavassa esitettyihin ratkaisuihin ja siihen, että kaavan mukainen rakentaminen täyttää terveelliselle ja turvalliselle asumiselle asetetut vaatimukset.

Hakemuksen mukaan melua koskevat valtioneuvoston ohjeavot ylittävät hakijoiden vuokraamalla tontilla 40137/15. Väitteensä



perusteena hakijat ovat käyttäneet kaupungin ympäristökeskuksen meluselvitystä vuodelta 2007, mutta tuolloin mitatut arvot eivät mitään todennäköisimmin enää kuvaa nykyistä tilannetta, sillä mittauksen tekoaikaan hakijoiden tontin kohdalla ei ollut mitään aitarakenteita tai rakennuksia. Hakijat eivät ole kuitenkaan esittäneet väitteensä tueksi mitään nykyhetken melumittaukseen perustuvia selvityksiä.

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) ohjearvoja sovelletaan po. päätöksen 1 §:n mukaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä. Ohjearvot määrittelevät siis ne tavoitetasot, joihin maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa tulisi pyrkiä. Kyseisillä ohjearvoilla ei kuitenkaan itsessään ole sellaista oikeusvaikutusta, joka oikeuttaisi esimerkiksi tontin vuokralaisen saamaan alennusta maanvuokrasta tilanteesta, jossa ohjearvot tontilla ylittyvät. Melutasojen ohjearvojen ylittymistä asuntotonteilla ei voitane pitää poikkeuksellisenä Helsingin kaupungin alueella. Kaupungin teettämän melukartoituksen mukaan noin 100 000 asukasta asuu alueilla, joilla valtioneuvoston päätöksessä asetetut meluarvot ylittyvät.

Tontti 40137/15 sijoittuu Tapulikaupungintien ja Lasinpuhaltajantien välittömään läheisyyteen. Tontti on luovutettu asuintarkoituksiin elokuussa 2010, jolloin Tapulinkaupungintie on ollut käytössä. Asumaan tontille on muutettu syyskuun alussa 2011. Vuokralaiset ovat siten olleet tietoisia tai olisivat ainakin pitäneet olla tietoisia liikennemelun mahdollisesti aiheuttamista häiriötekijöistä ja niiden mahdollisista vaikutuksista. Hakemuksessa ei ole esitetty selvitystä siitä, että liikennemäärät ja meluhaitat olisivat maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen olennaisesti lisääntyneet.

Tontti on myös ollut vuokralaisten vapaassa hallinnassa ja vuokrasopimuksen mukaisessa asuinkäytössä hakemuksessa väitetyistä meluhäiriöistä huolimatta. Tontin käyttömahdollisuuksien ei voida saadun selvityksen perusteella esittelijän mielestä arvioida maanvuokralain 16 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla olennaisesti vähentyneen. Pikemminkin olosuhteet ovat meluntorjunnan osalta parantuneet aidan rakentamisen ym. johdosta.

Maanvuokrasuhde on vuokranantajan ja vuokralaisten välinen yksityisoikeudellinen sopimussuhde, johon sovelletaan maanvuokrasopimuksen ehtoja, maanvuokralakia sekä yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Näin ollen vuokralaisilla ei ole oikeutta saada maanvuokran alennusta, ellei maanvuokrasopimuksen ehdoista, maanvuokralaista tai muista maanvuokrasuhteeseen sovellettavista oikeusohjeista muuta johdu. Tontin 40137/15 maanvuokra määräytyy rakennusoikeuden pääoma-arvon noin 484



14.06.2012

euron (ind. 1863) mukaan, jota on esittelijän mielestä pidettävä po. alueen maan nykyarvo huomioiden kohtuullisena. Kaikki edellä esitetyt seikat huomioiden ei esittelijän mielestä hakemuksessa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella tontin maanvuokraa tulisi tarkistaa.

Lopuksi todetaan vielä, että melusuojauksen parantamista ja meluaidan rakentamisosuuden palauttamista koskevien vaatimusten arvioiminen ja ratkaiseminen kuuluvat kiinteistötoimen käsityksen mukaan rakennusviraston toimivaltaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
matti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus

Otteet

Ote

Hakijat

Rakennusvirasto
Muut otteensaajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



14.06.2012

§ 361

Lausunto kaupunginhallitukselle maalämmön hyödyntämismahdollisuuksien selvittämistä koskevasta toivomusponnesta

Pöydälle 14.06.2012

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on uusiutuvaa energiaa, jonka hyödyntäminen on lisääntymässä. Tällä hetkellä sen käytön osuus energialähteenä on vielä vähäinen.

Maalämmön hyödyntämisen perustana on auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunut lämpöenergia, jota siirretään lämpöpumppujen avulla muun lämmitysjärjestelmän käyttöön. Energia kerätään joko syvien porakaivojen tai maahan laajalle alalle asennettavien lämmönkeruuputkistojen avulla. Maalämpöä voidaan käyttää kiinteistön tilojen ja käyttöveden lämmitykseen. Sen keruujärjestelmä voidaan asentaa sekä uusiin että olemassa oleviin rakennuskohteisiin. Saneerauskohteissa se on helpointa liittää olemassa olevaan vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.

Maalämmön hyödyntämisessä tarvittavat lämpöpumput toimivat sähköllä. Lisäksi järjestelmissä on varauduttava sähkön käyttöön käyttöveden loppukuumennuksessa ja lämmönenergian tuotannossa kylmimpinä päivinä, jolloin lämpöpumppujen teho ei välttämättä riitä. Tämä tulee ottaa huomioon maalämmön hyödyntämisen energiatehokkuutta ja päästöjä tarkasteltaessa.

Maalämmön hyödyntämisen edellyttämät investointikustannukset ovat melko suuret ja investoinnin takaisinmaksuaika voi käyttökohteesta riippuen kasvaa pitkäksi. Takaisinmaksuaika pitenee etenkin vähän



lämmitysenergiaa käyttävien kiinteistöjen kuten pienten omakotitalojen tai matalaenergiatalojen kohdalla. Asia painottuu myös kohteissa, joiden käyttö rajoittuu osaan vuodesta tai käyttöikä on rajattu.

Maalämmön hyödyntämiseen käytettävien kaivojen poraaminen sekä maahan tai vesistöön sijoitettavien lämmönkeruuputkistojen asentaminen on luvanvaraista (MRA 62 §). Lupaharkinnassa otetaan huomioon lähistöllä olevat tai alueelle suunnitellut maanalaiset rakenteet kuten tunnelit ja johtolinjat sekä toiset lämpö- ja porakaivot. Kaivoja ei saa asentaa myöskään tärkeille pohjavesialueille.

Helsingissä on paljon maanalaisia rakenteita, joiden vuoksi porakaivojen asentaminen kaikkialle ei ole mahdollista. Myös Helsingin tärkeät pohjavesialueet rajoittavat maalämmön hyötykäyttöä tietyillä alueilla. Rakennusvalvontavirasto myöntää luvan kaivojen ym. rakentamiselle. Lisäksi vuokralainen pyytää kaupungin vuokratonteilla kiinteistövirastolta suostumuksen kaivon sijoittamiseen.

Mikäli maalämmön talteenotto halutaan toteuttaa lämmönkeruuputkistojen avulla, on niiden vaatima tilantarve huomattava. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla saattaa tilanpuute estää putkistojen asennuksen.

Maalämmön hyödyntämistä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen olemassa olevat rakenteet sekä tuleva käyttö, erityisesti maanalaisten rakenteiden osalta. Vaadittavat asennukset eivät saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville rakenteille eivätkä toisaalta rajoittaa alueen käyttöä ja kehitystä enempää kuin on välttämätöntä.

Helsingissä kaukolämpöverkko kattaa suuren osan kaupungista. Sen hyödyntäminen on ympäristön kannalta suositeltavaa. Verkon ulkopuolisella alueella on etsittävä muita lämmitysmuotoja, jolloin maalämmön hyötykäyttö on yksi ekologisista vaihtoehdoista. Ratkaisun käytettävästä lämmitysmuodosta tekee kuitenkin hankkeen rakentaja, rakennuttaja tai saneeraaja alueen paikallisten olosuhteiden asettamien rajoitusten mukaisesti.

Kaukolämmön ja maalämmön päästöt ovat samaa suuruusluokkaan. Niiden väliset erot riippuvat esim. rakennuksen ominaisuuksista. Esim. rakentamisen 1.7.2012 voimaanastuvien energiamääräysten mukainen kokonaisenergian käyttöä määrittelevä E-luku on keskimukaisessa tavanomaisessa uudessa omakotitalossa parempi maalämpöä käytettäessä. Helsingin Energian laskelmien mukaan taas kaukolämpöverkon alueella kaukolämpö olisi keskimääräisesti parempi vaihtoehto.

Tulevaisuuden energiaratkaisut poikkeavat todennäköisesti paljon nykyisistä. Matalaenergia- ja passiivitalot vaativat niin vähän



lämpöenergiaa, että sekä perinteinen kaukolämpö että rakennuskohtainen maalämpö saattavat olla kannattamattomia. Mahdollisia ratkaisuja tällöin voisivat olla esim. keskitetty maalämpö tai ns. kevyt kaukolämpö, jota on suunniteltu käytettävän Honkasuolla.

Helsingin Energian tulisikin selvittää jatkuvasti aktiivisesti uusia mahdollisuuksia lämpöenergian tuottamiseen uusilla alueilla, joilla ei ole valmista kaukolämpöverkkoa, kuten Östersundomissa.

On myös erittäin tärkeää pitää kaukolämmön kustannukset kilpailukykyisinä. Suomessa on muutama kerrostalokin siirtynyt kaukolämmöstä maalämpöön kustannussyitä. Jos maalämpö on kokonaiskustannuksiltaan selvästi halvempaa, maalämmön suosio kasvaa varmasti. Tällöin kattavan kaukolämpöverkon ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa ja kokonaispäästöt saattavat kasvaa.

Esittelijä

Toivomusponsi

Kun kaupunginvaltuusto käsitteli 18.1.2012 Helsingin Energian päivitettyä kehitysohjelmaa Kohti hiilineutraalia tulevaisuutta, se hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Hyväksyessään Helsingin Energian päivitetyn kehitysohjelman kohti hiilineutraalia tulevaisuutta kaupunginvaltuusto edellyttää, että maalämmön hyödyntämismahdollisuudet selvitetään. Maalämpö puolittaa kiinteistön lämmityskulut eli lämmityssähkön tarpeen ja vaikuttaa vastaavasti hiilineutraaliuden saavuttamiseen. (Matti Enroth)"

Lausuntopyyntö

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakuntaa antamaan toivomusponnesta lausunnon kaupunginhallitukselle 20.6.2012 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus



Päätöshistoria

Helsingin Energian johtokunta 22.05.2012 § 38

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Johtokunta päätti antaa asiasta kaupunginhallitukselle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Helsingin kaupungin alueella olevan kiinteistökannan energiahuolto on mahdollista toteuttaa kattavasti yhteistuotantoon perustuvan kaukolämmityksen keinoin. Helsingin Energian sähkön ja lämmön yhteistuotanto (CHP) kehittyy Helsingin Energian kehitysohjelman mukaisesti kohti CO₂ -neutraalia energiantuotantoa. Kaukolämpö on ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta omilla toiminta-alueillaan monella tavalla järkevin vaihtoehto.

Nykyisellään Helsingin vuotuisesta kokonaislämmitystarpeesta yli 90 % toteutetaan kaukolämmityksen avulla ja tästä yli 90 % tuotetaan yhteistuotannolla, parhaimmillaan yli 90 %:n vuotuisella polttoainehyötysuhteella.

Energiansäästö on sekä helsinkiläisten kiinteistöjen omistajien, että Helsingin Energian yhteinen tavoite. Ensisijaisin keino lämmitysenergian tarpeen vähentämisessä on varmistaa kiinteistöjen olemassa olevien taloteknisten ratkaisujen suunnitelmien mukainen toiminta ja toisaalta normaaliin asumiseen liittyvät oikeat käytännöt.

Sähkölämmitteisten kiinteistöjen lämmitysmuodon muuttaminen kaukolämpöön perustuvaksi on ilmastonmuutoksen torjunnan ja Helsingin kaupungin ilmastolinjausten kannalta perusteltu toteutusvaihtoehto. Kaukolämpöenergian kokonaiskustannukset ovat hyvin kilpailukykyiset esimerkiksi maalämpöön verrattuna. Kaukolämmitys on Helsingissä CO₂ -päästöjen ja kokonaisenergiankulutuksen kannalta kiinteistökohtaista maalämpöjärjestelmää ekotehokkaampi ja erityisen paljon suoraa sähkölämmitystä tai öljylämmitysvaihtoehtoa ympäristöystävällisempi kokonaisratkaisu.

Helsingin alueella on suorasähkölämmitteisiä kiinteistöjä noin 2900 kpl. Tämä on koko lämmitettävän kiinteistökannan tilavuudesta alle 2 % ja lukumäärästä noin 6 %. Sähkölämmitteiset kiinteistöt ovat pääsääntöisesti pientaloja, omakoti- ja rivitaloja. Helsingin alueella on pientalorakentamiseen keskittyneitä alueita, joilla kaukolämmitystä ei ole ollut aikaisemmin tarjolla. Nämä ns. reuna-alueet ovat kehittyvälle kaukolämmitykselle varteenotettavia laajentumiskohteita.



Alueellisen kaukolämpöjärjestelmän käynnistämisen edellytyksenä on riittävän suuri liittymisaste, jotta toiminnan teknistaloudelliset edellytykset ja kilpailukykyinen energian hinta voidaan toteuttaa samanaikaisesti. Energiatohokkaalla kaavoituksella voidaan vaikuttaa alueiden energiatohokkuuksiin ja kaukolämmön kilpailukykyyn. Aluetohokkuutta voidaan olemassa olevien alueiden osalta parantaa täydennysrakentamisen avulla ja tätä edistävänä keinona voi toimia lisärakennusoikeuden myöntäminen. Lisäksi EU:n, valtion ja kaupungin ohjauskeinoilla edistetään energiatohokkuutta mm. suorasähkölämmitteisten kiinteistöjen siirtymistä ekotohokkaampiin lämmitysmuotoihin.

Kaukolämmitys tai maalämpö edellyttää kiinteistössä vesikiertoista lämmönjakotapaa. Kiinteistöjen haaste suoran sähkölämmityksen muuttamisesta tehokkaampaan lämmitysratkaisuun on kiinteistöjen sisäpuolisen lämmitysjärjestelmän konversion laajuus ja sitä kautta korkeat investointikustannukset. Edesauttamalla kiinteistöjen lämmitysjärjestelmien saneerauksia, mahdollistetaan kaukolämmityksen soveltuvuus lämmitysratkaisuksi ja samalla edistetään osaltaan Helsingin Energian hiilineutraalin tulevaisuuden toteutumisen nopeutumista. Mikäli kiinteistössä siirrytään suorasta sähkölämmityksestä kaukolämpöön, on se maalämpöön verrattuna ilmaston, investointien ja elinkaarikustannusten kannalta useimmiten paras vaihtoehto, erityisesti kiinteistön lämmityksen tarpeen ollessa vähäistä suurempi.

Niille uusille rakentamisalueille, esimerkkinä Östersundomin Karhusaari, joille ei lähitulevaisuudessa ole mahdollista toimittaa pääverkkoon liitettyä kaukolämpöä, Helsingin Energia etsii ja kartoittaa aktiivisesti vaihtoehtoisia alueellisia lämmitysratkaisuja. Uusien paikallisten ratkaisujen kriteereinä ovat yhä lämmityksen ja lämpimän käyttöveden valmistukseen kuluvan energian korkea toimitusvarmuus, kilpailukykyinen käyttökustannus ja koko elinkaarenaikainen ekotohokkuus. Jatkuvasti kehittyvän kaukolämmityksen avulla on mahdollista entisestään kasvattaa Helsingin uusien alueiden houkuttelevuutta.

Kiinteistöt ja asukkaat arvostavat laajalti palkitun kaukolämmityksen ekotohokkuutta hyvin korkealle. Tästä osoituksena kaukolämmön kysyntä on jatkuvaa ja se on Helsingissä selvästi halutuin kiinteistöjen lämmitysratkaisu.

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Seppo Ruuhonen

Lisätiedot

Marko Riipinen, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900



14.06.2012

marko.vj.riipinen(a)helen.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 182

HEL 2012-002170 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on ajankohtainen, ekologinen ja kestävä kehityksen mukainen lämmöntuotantovaihtoehto. Maalämmöstä ei suoraan aiheudu kasvihuoneilmiötä kiihdyttäviä hiilidioksidi- tai hiukkaspäästöjä. Maalämmön hyödyntäminen edellyttää kuitenkin käyttövoimakseen nykYTEKNIKALLA sähköenergiaa, jonka osuus on noin kolmannes järjestelmän tuottamasta uusiutuvasta lämmitysenergiasta.

Maalämpöjärjestelmissä hyödynnetään maahan ja kallioon varastoitunutta energiaa. Lämpöä voidaan ottaa myös vedestä. Kaupunkimaisilla alueilla erityisesti kallioisilla tonteilla lämmönkeruuputkisto asennetaan yleensä tontille porattuun lämpökaivoon. Tilantarve on vähäinen ja putkisto voidaan porata myös rakennuksen viereen. Tavallisesti porareitit ovat 150–200 m syviä. Maalämmön käyttö on yleistynyt sähkön ja öljyn hinnan noustessa etenkin pientaloalueilla. Maalämpöä voidaan hyödyntää myös rivi- ja kerrostaloissa, joiden lämmittäminen vaatii kuitenkin useiden reikien poraamista. Vireillä on myös ns. energiakenttiä isojen hankkeiden maalämpöön perustuvia lämmitys- tai/ja jäähdytysjärjestelmiä.

Kaavoituksella suoraan ei voida suosia jotain energiamuotoa. Maalämpöjärjestelmät ja niiden tekninen toteutettavuus asettaa rajoitteita maankäytölle laaja-alaisen asennusverkon ja lämmönkeruuputkistojen vaatiman pinta-alan vuoksi. Kaupunkialueella sijaitsee erilaisia tunneleita, putkikanaaleja ja johtokuiluja. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on luvanvaraista.

Helsingissä on oikeusvaikutteinen maanalainen yleiskaava. Maanalaisen yleiskaavan tulkinta maalämpökaivojen rakentamiseen on selkeä. Kantakaupungin ja etenkin ydinkeskustan alueella maanalaiset tilat ja tilavaraukset asettavat rajoitteita maalämpöreikien tekemiselle. Maalämpökaivoja ei sallita rakennettavaksi kaavakartan jo varatuille alueille eikä yleiskaavassa esitetyille kallioresurssialueille. Myös tärkeillä pohjavesialueilla maalämpökaivojen poraaminen on kielletty. Yleiskaava on ollut myös pohjana laadittaessa lakimuutosta lämpökaivojen luvanvaraisuuteen, joka astui voimaan 1.5.2011.



Sähkön ja lämmön yhteistuotantoon perustuva kaukolämpö kattaa Helsingin kaupungin alueen rakennuskannasta noin 93 prosenttia. Tämän olemassa olevan järjestelmän käyttäminen ja laajentaminen on ekologisesti ja taloudellisesti mielekästä. Mikäli kaavoitettavalle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kaukolämpöverkostoa, on maalämpötuotantojärjestelmä energiatehokas sekä alueen käytön ja ympäristön kannalta yksi suositeltavista ratkaisuista. Maalämpöä voidaan suositella kaukolämpöverkoston ulkopuolisilla pientaloalueilla.

Valintamahdollisuudet perustuvat useisiin eri tekijöihin eikä kaavoituksella ole syytä rajoittaa valintamahdollisuuksia. Rakennuttajat/rakentajat päättävät itse, minkä lämmitysmuodon valitsevat. Maalämmön puolesta valintaan vaikuttavat mm. energian hinnan nousu sekä ekologisuus, päästöttömyys ja uusiutuvuus pitkällä tähtäyksellä.

Vakiintunut käytäntö on ollut, että kaavassa ei voida määrätä tietyn lämmitystavan käytöstä. Tähän on tullut muutos maankäyttö- ja rakennuslaissa 2009 alkaen kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden osalta.

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Rikhard Manninen: kpl 8.

Poistetaan lause:

Kaavamääräyksen ei kilpailulainsäädännön mukaisesti voida sitoa rakennuttajaa/rakentajaa tietynlaiseen lämmitysjärjestelmään tai suosia jotain tiettyä energiamuotoa.

Korvaava lause:

Vakiintunut käytäntö on ollut, että kaavassa ei voida määrätä tietyn lämmitystavan käytöstä. Tähän on tullut muutos maankäyttö- ja rakennuslaissa 2009 alkaen kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden osalta.

Vastaehdotus:

Sampo Villanen: Lisätään loppuun kohta: "Lautakunta kannattaa yleisluonteisen selvityksen tekemistä maalämmön käytön mahdollisuuksista ja edullisuudesta niillä alueilla, joilla voimassa oleva maanalainen yleiskaava ei estä maalämmön rakentamista ja joihin kaukolämpöverkko ei ulotu."

Kannattajat: Tuula Palaste-Eerola



1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään loppuun kohta: "Lautakunta kannattaa yleisluonteisen selvityksen tekemistä maalämmön käytön mahdollisuuksista ja edullisuudesta niillä alueilla, joilla voimassa oleva maanalainen yleiskaava ei estä maalämmön rakentamista ja joihin kaukolämpöverkko ei ulotu."

Jaa-äännet: 6

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Risto Meriläinen, Elina Palmroth-Leino, Mikko Särelä

Ei-äännet: 3

Matti Niemi, Tuula Palaste-Eerola, Sampo Villanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi



§ 362

Neljän D-asemavuokrauksen jatkaminen Vuosaassa (Vuosaaren Satamatie)

HEL 2012-007349 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti jatkaa raskaan kaluston dieselasemien sijoittamista varten Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) katualueesta 54 K asemakaavassa pj-alueeksi merkityltä alueelta (os. Vuosaaren satamatie 3, Rahtarinkatu 4 ja Rahtarinaukio) tehtyjä vuokrauksia 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

A

Neste Markkinointi Oy:lle vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen A perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 30 000 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-9)

B

ST1 Oy:lle (ent. Oy Esso Ab) vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen B perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 11 700 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-10)

C

Oy Teboil Ab:lle vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen C perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 30 150 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-11)

D

ST1 Energy Oy:lle (ent. Oy Shell Ab) vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen D perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien



18 000 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-12)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Helsingin Satama
Kv
HKR

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen jatkaa raskaan kaluston dieselasemien sijoittamista varten Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) katualueesta 54 K asemakaavassa pj-alueeksi merkityltä alueelta (os. Vuosaaren satamatie 3, Rahtarinkatu 4 ja Rahtarinaukio) tehtyjä vuokrauksia 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

A

Neste Markkinointi Oy:lle vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen A perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 30 000 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-9)

B

ST1 Oy:lle (ent. Oy Esso Ab) vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen B perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 11 700 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-10)



C

Oy Teboil Ab:lle vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen C perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 30 150 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-11)

D

ST1 Energy Oy:lle (ent. Oy Shell Ab) vuokratun noin 400 m²:n suuruisen alueen D perittävä vuosivuokra on 1.1.2013 lukien 18 000 euroa vuodessa.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(H2154-12)

Esittelijä

Hakemukset

Neste Markkinointi Oy, Oy Teboil Ab, ST1 Oy sekä ST1 Energy Oy ovat kukin lähettäneet hakemukset Vuosaaren sataman sisääntuloalueella olevien raskaan kaluston dieseljakelupisteitä koskevien vuokrasopimusten jatkamiseksi.

Asemakaavatiedot

Alueen asemakaavan (nro 11730 / lainv. 9.10.2009) mukaan Vuosaaren satamatien ja Rahtarinkadun välissä oleva alue on merkitty katualueeksi, jolle saa sijoittaa rekkojen pysäköintialueita ja polttoaineen jakeluaseman (pj).

Vuokraukset

Lautakunta on vuokrannut (12.6.2007, 424 §) kullekin yhtiölle alueelta noin 400 m²:n suuruiset määräalat ajaksi 16.6.2007 - 15.6.2012 raskaan kaluston dieselasemia varten.

Sopimukseen liittyy ehto asemakaavassa pj-alueeksi merkityn alueen (noin 6 062 m²) yhteisestä rakentamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta sekä yhteisestä laitetilasta sekä liikepaikkamerkistä, joka sijoitetaan sisäänajon lähetyville.



Vuokrauksia tehtäessä vuosivuokraksi määriteltiin 10 000 euroa/v, joka vastaa käytössä olevien periaatteiden mukaan noin 2 milj. l:n vuosimyyntiä. Tarkoituksena oli, että sopimuksia jatkettaessa tullaan vuokrat määrittelemään todellisten myyntimäärien perusteella.

Vuokrasopimusten jatkaminen

Vuokrasopimuksia voitaisiin jatkaa 31.12.2017 saakka.

Saatujen myyntitietojen perusteella vuokria tulisi korottaa. Myyntiin perustuvat vuosivuokrat olisivat seuraavat:

Neste Markkinointi Oy	30 000 e/v
ST1 Oy (ent. Oy Esso Ab)	11 700 e/v
Oy Teboil Ab	30 150 e/v
ST1 Energy Oy (ent. Oy Shell Ab)	18 000 e/v

Vuokrien korotus voitaisiin kohtuusyistä tehdä 1.1.2013 lukien, koska vuokrien nousut ovat huomattavia.

Muutoin noudatetaan entisiä sopimusehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esa Andsten, jaospäällikkö, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Otteet

Ote
Vuokralaiset

Helsingin Satama
Kv
HKR

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 363

Alueen vuokraaminen rakennusjätteen lajittelua varten Viikin entiseltä puhdistamoalueelta

HEL 2012-006373 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta H5 T4, Viikintie 35

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Suomen Hyötykeskus Oy:lle 36. kaupunginosan (Viikki) kunnallistekniseltä korttelialueelta nro 36019 tontista nro 1 noin 3 950 m²:n suuruisen alueen liitekartan mukaisesti (os. Viikintie 35) rakennusjätteen lajitteluun 1.7.2012 - 30.6.2017 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Alueen kiinteä vuosivuokra on 28 632 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivinä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama neljäntoistatuhannen (14 000) euron omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tässä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.



14.06.2012

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

3

Vuokrattavaa aluetta on aiemmin käytetty jäteveden puhdistamona sekä HKR:n maa-aineksen välivarastona. Kaupunki luovuttaa tontin nykyisessä kunnossa. Jos vuokra-alueille rakennetaan uusia rakennuksia tai rakennelmia, vuokralainen vastaa kaikista hankkeeseen liittyvistä lupien hakemisista ja hankkeesta aiheutuvista kustannuksista.

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokralaisen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesioloiissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

5

Vuokra-alueella on suoritettu maaperätutkimukset, joista on laadittu raportti (liite nro 2) Viikin kompostointikenttä, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, 5.6.2012, Ramboll Finland Oy. Tutkimusten mukaan alueella on kolmessa pisteessä todettu alemman ohjearvon ylityksiä öljyhiilivetyjen osalta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Mikäli vuokra-alueella suoritetaan kaivutöitä, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 - 310 36414). Kaupunki korvaa alueen aiemman käytön pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.



Tonttiosasto maksaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

6

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle johtavan tieyhteyden ylläpidosta yhdessä alueella toimivien kaupungin ulkopuolisten vuokralaisten kanssa. Kaupunki voi käyttää tietä korvauksetta kaupungin toiminnan kannalta tarpeelliseen liikennöintiin, kuten huoltoajoon ja lumen ajoon.

7

Muuten noudatetaan teollisuus- ja varastotonttien yleisiä vuokrasopimusehtoja.

8

Vuokralaisella on rakennusjätteen lajittelua koskevan sopimuksen päätyttyä oikeus saada vuokra-alue edelleen vuokralle edellyttäen, ettei kaupunki tarvitse aluetta muuhun tarkoitukseen ja ettei mitakaan esteitä alueen edelleen vuokraamiselle tai muistutuksia vuokralaista vastaan ole.

9

Vuokralaisella on kaupungilta vuokrattuna saman tontin luoteisreunalla samassa toiminnassa oleva noin 5 750 m²:n suuruinen alue, jonka nykyinen vuokrasopimus nro 21700, T1136-81, merkitään 30.6.2012 päättyväksi.

(S0136-142)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi



14.06.2012

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Kartta vuokra-alueesta |
| 2 | Maaperätutkimusraportti 05062012 |

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tiedoksi

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Suomen Hyötykeskus Oy:lle 36. kaupunginosan (Viikki) kunnallistekniseltä korttelialueelta nro 36019 tontista nro 1 noin 3 950 m²:n suuruisen alueen liitekartan mukaisesti (os. Viikintie 35) rakennusjätteen lajitteluun 1.7.2012 - 30.6.2017 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Alueen kiinteä vuosivuokra on 28 632 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivinä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama neljäntoistatuhannen (14 000) euron omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.



Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tässä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia.

3

Vuokrattavaa aluetta on aiemmin käytetty jäteveden puhdistamona sekä HKR:n maa-aineksen välivarastona. Kaupunki luovuttaa tontin nykyisessä kunnossa. Jos vuokra-alueille rakennetaan uusia rakennuksia tai rakennelmia, vuokralainen vastaa kaikista hankkeeseen liittyvistä lupien hakemisista ja hankkeesta aiheutuvista kustannuksista.

4

Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päiväystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontaviraston tarkemmin määrittelemällä tavalla.

Mikäli ohjeiden tai määräysten vastaisesta vuokralaisen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesioloiissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.

5

Vuokra-alueella on suoritettu maaperätutkimukset, joista on laadittu raportti (liite nro 2) Viikin kompostointikenttä, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, 5.6.2012, Ramboll Finland Oy. Tutkimusten mukaan alueella on kolmessa pisteessä todettu alemman ohjearvon ylityksiä öljyhiilivetyjen osalta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Mikäli vuokra-alueella suoritetaan kaivutöitä, tulee vuokralaisen ottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 - 310 36414). Kaupunki



korvaa alueen aiemman käytön pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Tonttiosasto maksaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

6

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle johtavan tieyhteyden ylläpidosta yhdessä alueella toimivien kaupungin ulkopuolisten vuokralaisten kanssa. Kaupunki voi käyttää tietä korvauksetta kaupungin toiminnan kannalta tarpeelliseen liikennöintiin, kuten huoltoajoon ja lumen ajoon.

7

Muuten noudatetaan teollisuus- ja varastotonttien yleisiä vuokrasopimusehtoja.

8

Vuokralaisella on rakennusjätteen lajittelua koskevan sopimuksen päätyttyä oikeus saada vuokra-alue edelleen vuokralle edellyttäen, ettei kaupunki tarvitse aluetta muuhun tarkoitukseen ja ettei muitakaan esteitä alueen edelleen vuokraamiselle tai muistutuksia vuokralaista vastaan ole.

9

Vuokralaisella on kaupungilta vuokrattuna saman tontin luoteisreunalla samassa toiminnassa oleva noin 5 750 m²:n suuruinen alue, jonka nykyinen vuokrasopimus nro 21700, T1136-81, merkitään 30.6.2012 päättyväksi.

(S0136-142)



Esittelijä

Hakemus

Suomen Hyötykeskus Oy, jolle on vuokrattu Viikinmäen korttelin nro 36019 tontista nro 1 noin 5 750 m²:n suuruinen alue (os. Viikintie 35) 31.12.2015 asti, pyytää saman tontin toiselta alueelta vastaavaa vuokrausta mielellään esim. viideksi vuodeksi vuokraehdoilla, joita kaupunki tavanomaisesti alueella käyttää. Nyt vuokrattavalla alueella on tarkoitus jatkaa rakennusjätteen lajittelutoimintaa. Mikäli alueella toiminta ei muutu kesän 2017 jälkeen, niin hakija haluaa etuoikeuden jatkaa vuokrasopimusta.

Nykyinen vuokraus

Hakijalle on vuokrattu 24.4.2009 alkaneella sopimuksella saman tontin 36019/1 luoteisreunasta noin 5 750 m², jonka maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2015. Sen nykyinen kiinteä vuosivuokra on 37 375 euroa/v. Nykyistä aluetta tarvitaan HSY:n poistoveden suoja-alueeksi, ja siksi toiminta ei voi jatkua nykyisessä paikassa. Uusi sijaintipaikka perustuu kaupungin ja yhtiön väliseen neuvottelutulokseen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa vuonna 1977 vahvistettu asemakaava, missä tontin käyttötarkoituksena on YT (kunnallisteknisten laitosten korttelialue).

Tontin 36019/1 pinta-ala on 99 310 m² ja sille on rakennettu kuusi rakennusta, joiden yhteispinta-ala on 2 754 k-m². Nyt vuokrattavalla alueella ei ole rakennuksia.

Vuokra ja vuokra-aika

Hakijalle voitaisiin uudelleen vuokrata tontista 36019/1 noin 3 950 m²:n suuruinen alue rakennusjätteen lajitteluun 1.7.2012 - 30.6.2017. Vuokran perusteena on sama yksikköhinta, kun vuokralaisen aiemmassa vuokrauksessa samalla tontilla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, tarkastaja, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



14.06.2012

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maaperätutkimusraportti 05062012

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tiedoksi

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 364

**Lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren
osayleiskaavaehdotuksesta nro 12099 (Länsisatama, Hernesaari)**

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Kiinteistökartta G2 S1-3, Hernesaari

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Länsisataman Hernesaaren alueen osayleiskaavaehdotuksesta nro
12099 seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2012 (78 §) lähettää
Länsisataman Hernesaaren aluetta koskevan
osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen
hyväksymistä. Samalla lautakunta päätti hyväksyä kaavan
jatkosuunnittelua koskevia ponsia, jotka koskivat mm.
kaavaehdotuksessa osoitetun helikopterikentän toteuttamista sekä
kaava-alueelle sijoittuvia Hernesaaren viljasiloja.

Osayleiskaavaehdotus mahdollistaisi osaltaan uutta
asuntorakentamista noin 210 000 k-m² (noin 5 100 asukasta) sekä
työpaikka ja palvelurakentamista yhteensä noin 190 000 k-m² (noin 3
800 työ-
paikkaa). Hernesaaren toteutuksen kaupungille tulevien investointien
kokonaiskustannusarvio on noin 204 milj. euroa eli noin 580 euroa/k-
m².

Kiinteistölautakunnan mielestä osayleiskaavaehdotus luo edellytykset
korkeatasoisen ja viihtyisän asunto- ja toimitila-alueen rakentamiselle.
Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kuitenkin
rakennettavuudeltaan monilta osin todennäköisesti hyvin vaikeita ja
kalliita. Erityisesti tämä korostuu asuntotonteilla, jotka rajoittuvat
osayleiskaavassa osoitettuihin keinotekoisiiin kanaviin ja vesialtaisiiin,
sekä alueilla, joilla tehdään laajoja meritäyttöjä. Alueen
asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että alueelle voidaan
toteuttaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa kaupungin
asuntopoliittisten ohjelmien mukaisesti.

Kaava-alue on toimitilarakentamisen kannalta heikohkon
saavutettavuuden vuoksi varsin haastava, ja toimitilatonteille voi olla
vaikea löytää toteuttajia. Tämä saattaa muodostua ongelmalliseksi
mm., jos toimitilarakennusten on tarkoitus toimia samalla suunnitellun
helikopterikentän meluesteenä.



14.06.2012

Suunnitellun helikopterikentän kustannukset ovat erittäin korkeat (noin 83 milj. euroa), ja alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tuleekin laaja-alaisesti tutkia erilaisia teknisiä ratkaisuja toteutuskustannusten minimoimiseksi. Koska helikopterikentän toteuttamisen aikatauluun liittyy todennäköisesti merkittäviä epävarmuustekijöitä, osayleiskaava-alue tulee olla rakennettavissa myös ilman helikopterikenttää.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin.

Maanomistus ja -hallinta

Osayleiskaavaehdotuksen rajaama alue (yht. noin 44 ha, josta noin 11 ha tulevia meritäyttöjä) on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Alueelta on kuitenkin tehty useita maan- ja huoneenvuokrasopimuksia telakka- ja teollisuustoimintaa varten. Osa sopimuksista on tehty toistaiseksi voimassa olevina noin 6 kuukauden irtisanomisajoin. Alueen määräaikaiset maan- ja huoneenvuokrasopimukset päättyvät pääasiallisesti viimeistään vuoden 2018 lopulla. Alueen nykyiset sopimukset eivät siten ole esteenä Hernesaaren alueen tulevalle rakentamiselle.

Alueen rakennettavuus ja maaperä

Rakennettavuudesta yleisesti

Osayleiskaava-alue on rakennettavuudeltaan hyvin vaihteleva. Rakennusten perustamistapana tulee olemaan paaluperustus. Rakennushankkeiden pohjarakentamiskustannukset tulevat siten olemaan hyvin vaihtelevia paalutustavasta ja vaadittavasta paalupituudesta riippuen.

Meritäytöt

Osayleiskaavaehdotuksen mukaan alueen rantaviivaa on tarkoitus muuttaa täyttämällä merialuetta ja leikkaamalla maamassoja altaiden kohdalta. Alueelle tulee myös huomattava määrä maatäyttöä, koska maanpinnan korkeutta nostetaan paikoitellen usealla metrillä.

Venesatama-alueelta kaivetaan merkittävä määrä maa-aineksia ja sedimenttejä. Osa poistettavista maa-aineksista ja sedimenteistä sisältää kallista käsittelyä vaativia haitallisia yhdisteitä.

Kaupungilla ei ole olemassa meriläjäytyskelvottomien sedimenttien vastaanottopaikkaa, vaan sijoittaminen tulee aina suunnitella alueellisesti. Myöskään puhtaille sedimenteille ei ole tiedossa Hernesaaren rakentamisen aikana käytössä olevaa meriläjäytyspaikkaa. Helsingissä on lisäksi muutaman seuraavan vuosikymmenen ajan



pulaa hyvälaatuisista täyttömaista voimakkaan rantarakentamisen vuoksi.

Jo osayleiskaavavaiheessa olisikin hyvä tarkastella kaava-alueen massatasapainoa sekä pyrkiä sellaiseen ratkaisuun, että kaivettavia maa-aineksia ja sedimenttejä voitaisiin käyttää mahdollisimman paljon paikallisesti hyödyksi korvaamaan alueelle tuotavia täyttömaita.

Osayleiskaavaa varten on laadittu täyttö- ja pohjarakennussuunnitelma FCG/P14962, 13.1.2012. Suunnitelmassa todetaan ruoppauksesta ja pilaantuneiden maiden sijoituksesta mm. seuraavaa:

”Täyttöpenkereiden alta ruopataan savi pois kitkamaahan tai kallioon saakka koko täytettävältä alueelta ennen täyttöä. Savi poistetaan täyttöpenkereiden ulkoluisien rajaamalta alueelta. Täyttöjen luiska-alueilla ja vedenalaisen täytön osalla voidaan harkita savimassojen stabilointia paikoilleen. Mikäli stabiloimalla voidaan jättää myös pilaantuneet sedimentit louhetäytön sisään, on menetelmä taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Tiedossa ei ole, että vedenalaista stabilointia olisi vastaavissa olosuhteissa tehty, mutta toimiva menetelmä on todennäköisesti koerakentamalla löydettävissä.

Pilaantuneiden sedimenttien loppusijoitus tehdään ympäristöluvan mukaisesti. Stabiloituja sedimenttejä voidaan sijoittaa esimerkiksi tulevan helikopterikentän täyttöihin. Helikopterikentälle on tulossa vain kopteriliikennettä palveleva terminaalirakennus; muuten kenttä toimii liikenne- ja pysäköintipaikkana. Mikäli sedimenttien sijoittaminen voidaan suunnitella merivesipinnan alle, alueelta on löydettävissä sijoituspaikka melko suurelle määrälle sedimenttejä. Täyttöjen luiska-alueilla ja vedenalaisen täytön osalla voidaan harkita savimassojen stabilointia paikoilleen. Erityisesti mikäli stabiloimalla voidaan jättää myös pilaantuneet sedimentit louhetäytön sisään, on menetelmä taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Tiedossa ei ole, että vedenalaista stabilointia olisi vastaavissa olosuhteissa tehty, mutta toimiva menetelmä on todennäköisesti koerakentamalla löydettävissä. Erityisesti helikopteriliikenteen nousu- ja laskusektorien takia tehtävä suojatäyttö on täyttöä, jolla ei ole merkittävästi muita vaatimuksia kuin riittävä stabiliteetti.”

Jätkäsaaren meritäytöistä saadut kokemukset syvään veteen tehtävistä ruoppauksista vanhojen täyttöjen läheisyydessä ja sen jälkeen tapahtuvasta louhetäytöstä ovat tuoneet esiin ongelmia niin työturvallisuudessa kuin täyttöjen lopputuloksen vaatimusten saavuttamisessa. Raportissa mainittu vaihtoehto veden alla olevan saven paikalleenstabiloinnista ruoppauksen sijaan tulee tutkia ja varmistaa koerakentamalla. Eräs sopiva kohde koerakentamiseen voisi löytyä Kalasataman Verkkosaaren alueelta, joka on aikataulullisesti



Hernesaarta edellä ja jossa myös tuuliolosuhteet ovat edullisemmat vesistöalueella tehtävää koestabilointia ajatellen. Toisin kuin FCG:n raportissa mainitaan niin stabilointia on maailmalla tehty ja tehdään vesistöalueilla rutiininomaisesti. Tosin kokemukset meillä käytössä olevasta kuivamenetelmästä ovat vähäiset.

Lisäksi tulee huomioida, että altaiden kohdalla joudutaan suorittamaan myös vedenalaista louhintaa, koska osa venesatamaa sijoittuu tasolle +2 ulottuneen entisen Likgrund/Ruumiskari –nimisen majakkasaaren kohdalle.

Tulevien vuosien esirakentamismäärärahoihin olisi syytä varata vesistöalueella tapahtuvan saven koestabiloinnin suunnitteluun, toteutukseen ja seurantaan määrärahat. Koerakentamisella olisi syytä selvittää sekä menetelmän käyttökelpoisuus riittävän alueellisen stabiliteetin aikaansaamisessa että paikalleenstabiloinnin käyttökelpoisuus pilaantuneiden sedimenttien käsittelyssä.

Edellä mainitun lisäksi on syytä korostaa, että kiinteistötoimen hallintaan tulevien alueiden täyttöjen suunnittelussa lähtökohtana tulee olla riittävä varmuus sortumista vastaan sekä se, että tulevien asuinkortteleiden painumat voidaan kohtuullisin rakennustoimenpitein rajoittaa hyväksyttävälle tasolle. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota tehtävien täyttötoimenpiteiden riittävään dokumentointiin, jotta dokumentointia voidaan hyödyntää rakennusten perustamistapoja määriteltäessä.

Maaperän pilaantuneisuus

Osayleiskaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä teetettyjen selvitysten mukaan kaava-alueen maaperä on monin paikoin pilaantunut. Myös merialueiden sedimentit ovat paikoin pilaantuneet. Teetetyissä selvityksissä on arvioitu, että Hernesaaren maaperän puhdistaminen maksaisi noin 16 milj. euroa (alv 0 %), jos kaikki pilaantuneet maat vaihdettaisiin puhtaisiin maa-aineksiin. Alueella on lisäksi paljon heikkolaatuisia koheesiomaita, joiden sijoittaminen ulkopuolisiin kohteisiin on kallista.

Kyseisiä kustannuksia voidaan merkittävästi alentaa, jos mahdollisimman suuri osa kaivettavista pilaantuneista maista pystytään sijoittamaan alueen täyttöihin kuten Jätkäsaaren ja Hietasaaren kallion asemakaava-alueella tehdään. Kyseiselle hyötykäyttöalueelle tulisi etsiä sijoituspaikka kaavoituksen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja alue tulee merkitä asemakaavaan. Lisäksi kaava-alueelle voidaan todennäköisesti jättää riskinarviointiin perustuen mahdollisimman suuria määriä pilaantuneita maita. Riskiarvioinnissa tulisi huomioida toimintojen sijoittelu siten, että pilaantuneilla alueilla rakentamisen vaatimaa kaivua suoritettaisiin mahdollisimman vähän.



Asuntorakentaminen

Osayleiskaavan tavoitteena on luoda Hernesaaresta elinvoimainen ja viihtyisä osa kantakaupunkia jatkeena Punavuorelle ja Eiralle. Asuntorakentamisen kerrosalan määrällinen tavoite on noin 210 000 k-m², joka vastaa noin 5 100 asukasta.

Osayleiskaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asuntoalueen rakentamiselle. Asuntotonttien autopaikat on tarkoitus sijoittaa tonteille maanalaisiin pysäköintilaitoksiin ja osittain maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Maanpäällisen pysäköinnin mahdollistaminen helpottaa asuntorakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Maanalaiset pysäköintilaitokset tulee olla toteutettavissa siten, että vältetään vaikeilta ja usein hyvin kalliilta vesitiiviiltä rakenteilta.

Osayleiskaavan toteuttamisen kaupungilta edellyttämät tavanomaista huomattavasti korkeammat investoinnit (arviolta noin 580 e/k-m²) huomioiden alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että alue kaavoitetaan riittävän tehokkaasti investointikustannusten kattamiseksi. Selkeä pääpaino alueen tulevassa asemakaavoituksessa tulisi siten olla kerrostaloissa. Alueen asuntotonttien luovutuksessa tullaan noudattamaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Alueen asemakaavoituksessa tulee siten varmistaa, että asemakaavoituksella luodaan edellytykset myös kohtuuhintaiselle vuokra- ja omistusasuntotuotannolle.

Ainakin osa kaavaehdotuksen asuinkortteleista on osoitettu rajoittuviksi rakennettaviin kanava-vesialtaisiin (W), joihin tulisi myös venepaikkoja. Vesiaiheiden rakentaminen tulee todennäköisesti olemaan erittäin kallista ja luo huomattavia haasteita myös kanava-vesialtaisiin rajoittuvien tonttien luovuttamiselle ja rakentamiselle. Tulevassa asemakaavoituksessa tuleekin kiinnittää erityistä huomiota kanava-vesialtaiden teknistaloudelliseen toteutuskelpoisuuteen. Alue tulisi olla mahdollista asemakaavoittaa myös siten, ettei kanava-vesialtaita ole välttämätöntä toteuttaa, mikäli nämä osoittautuvat tarkemmissa selvityksissä taloudellisista tai muista syistä toteutuskelvottomiksi. Mikäli kanava-vesialtaat osoittautuvat myöhemmässä asemakaavoituksessa toteutuskelpoisiksi, tulee kanava-vesialtaisiin rajoittuvien tonttien osalta laatia tontinluovutusta varten selkeät pohjarakentamis- ja muut ohjeet, joissa määritellään rakennusteknisten seikkojen lisäksi mm. rakentamis- ja ylläpitovastuut yleisten alueiden rakenteiden (esim. tukimuurit) ja talohankkeiden välillä.

Kaava-alueen eteläosaan suunnitellun helikopterikentän todennäköisesti ajoittainen varsin voimakas melu saattaa heikentää



ainakin kaava-alueen eteläisimpien asuntokortteleiden markkinoitavuutta.

Toimitilarakentaminen

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa Hernesaaren alueelle toimitila- ja palvelurakentamista noin 190 000 k-m², joka vastaa noin 3 800 työpaikkaa. Mainitusta kerrosalasta uutta kerrosalaa on noin 150 000 k-m².

Alueelle esitettävä uusi toimitilarakennusoikeus on lähes puolitoistakertainen Salmisaaren uuteen toimitila-alueeseen verrattuna (noin 110 000 k-m²). Alueen sijainti Salmisaaren uuteen toimitila-alueeseen verrattuna on kuitenkin toimitilamarkkinoiden ja niiden asiakkaiden kannalta erittäin syrjäinen. Kulkuyhteydet Hernesaareen sekä joukkoliikennevälineillä että yksityisautoilla ovat varsin heikot mahdollisesta uudesta raitiovaunulinjasta huolimatta. Ei ole perusteltua uskoa, että entisestään raide- ja joukkoliikennedyhteyksien varten keskittyvä vetovoimainen, työmatkoja lyhentävä ja ekologinen toimitilarakentaminen sijoittuisi Hernesaareen näin suuressa määrin. Voidaankin pitää todennäköisenä, ettei alueelle synny toimitilarakentamista nyt esitetyssä laajuudessa. Eri asia on, että veneilyyn liittyvää toimintaa voisi sijoittua uusiin rakennuksiin ja vanhoihin säilytettäviin halleihin.

Toimitilojen todennäköisesti heikko kysyntä saattaa vaikuttaa merkittävästi alueen rakentamisjärjestykseen, koska asuntohankkeiden melusuojaus suunniteltua helikopterikenttää vastaan perustunee esitetyssä kaavaratkaisussa siihen, että alueelle rakennetaan asuinkortteleita suojaavia toimitilarakennuksia.

Toimitilarakentamisen edistämiseksi asemakaavoituksessa tulisi varmistaa riittävästi autopaikkoja myös toimitilahankkeille.

Julkiset palvelut

Hernesaaren julkisten palveluiden mitoitus on tehty yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa. Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi aluetta julkisille palveluille ja hallinnolle (PY), jota voidaan pitää riittävänä. Yleisiä rakennuksia varten asemakaavoilla muodostettaviin tontteihin ja asemakaavaratkaisuihin otetaan tarkemmin kantaa asemakaavoituksen yhteydessä.

Helikopterikenttä

Kaava-alueen eteläosaan suunnitellun helikopterikentän kustannukset ovat erittäin korkeat (noin 83 milj. euroa, alv 0 %). Alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tuleekin laaja-alaisesti tutkia erilaisia



tekniisiä ratkaisuja kentän toteutuskustannusten minimoimiseksi. Koska helikopterikentän toteuttamisen aikatauluun liittyy todennäköisesti merkittäviä epävarmuustekijöitä, osayleiskaava-alue tulee olla rakennettavissa myös ilman helikopterikenttää. Lisäksi helikopterikentän jatkosuunnittelussa tulee huomioida edellä mainitut toimitilarakentamiseen ja näin ollen helikopterikentän melusuojaukseen liittyvät vaikeudet.

Lopuksi

Kiinteistölautakunnan mielestä osayleiskaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asunto- ja toimitila-alueen rakentamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan monilta osin todennäköisesti hyvin vaikeita ja kalliita. Kaupungille Hernesaaren toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät merkittävästi tavanomaisena pidettävät kustannukset. Huomion arvoista on, että alueen rakennusoikeuteen suhteutetut investoinnit (arviolta 580 euroa/k-m²) nousevat edelleen arvioidusta, mikäli alueelle ei toteudu toimitilarakentamista nyt suunnitellussa laajuudessa. Mikäli esim. alueen suunnitellusta uudesta toimitilarakennusoikeudesta toteutuu vain noin puolet (noin 75 000 k-m²), alueen rakennusoikeuteen suhteutetut investoinnit nousevat huomattavasti nyt arvioidusta tasosta. Alueen toteuttamiseen liittyy siis merkittäviä taloudellisia haasteita ja riskejä.

Edellä mainitun vuoksi osayleiskaavoituksen jatkosuunnittelun ja alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tulisi kattavasti vertailla mm. rantojen täyttöjen ja kaivujen osalta erilaisten vaihtoehtojen kustannuksia sekä niistä saatavia hyötyä. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa riittävän tehokkaan asuntorakentamisen mahdollisuudet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Kiinteistölautakunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Käsittely

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 27. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Hernesaari soveltuisi hyvin myös autopaikattomien asuntojen rakentamiseen.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys



14.06.2012

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 27. kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Hernesaari soveltuisi hyvin myös autopaikattomien asuntojen rakentamiseen.

Jaa-äännet: 5

Heidi Ekholm-Talas, Jyrki Lohi, Sole Molander, Olli Saarinen, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 3

Anja Malm, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Kermen Soitu

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsisataman Hernesaaren alueen osayleiskaavaehdotuksesta nro 12099 seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2012 (78 §) lähettää Länsisataman Hernesaaren aluetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Samalla lautakunta päätti hyväksyä kaavan jatkosuunnittelua koskevia ponsia, jotka koskivat mm. kaavaehdotuksessa osoitetun helikopterikentän toteuttamista sekä kaava-alueelle sijoittuvia Hernesaaren viljasiloja.

Osayleiskaavaehdotus mahdollistaisi osaltaan uutta asuntorakentamista noin 210 000 k-m² (noin 5 100 asukasta) sekä työpaikka ja palvelurakentamista yhteensä noin 190 000 k-m² (noin 3 800 työpaikkaa). Hernesaaren toteutuksen kaupungille tulevien investointien



kokonaiskustannusarvio on noin 204 milj. euroa eli noin 580 euroa/k-m².

Kiinteistölautakunnan mielestä osayleiskaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asunto- ja toimitila-alueen rakentamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan monilta osin todennäköisesti hyvin vaikeita ja kalliita. Erityisesti tämä korostuu asuntotonteilla, jotka rajoittuvat osayleiskaavassa osoitettuihin keinotekoisiiin kanaviin ja vesialtaisiin, sekä alueilla, joilla tehdään laajoja meritäyttöjä. Alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että alueelle voidaan toteuttaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa kaupungin asuntopoliittisten ohjelmien mukaisesti.

Kaava-alue on toimitilarakentamisen kannalta heikohkon saavutettavuuden vuoksi varsin haastava, ja toimitilatonteille voi olla vaikea löytää toteuttajia. Tämä saattaa muodostua ongelmalliseksi mm., jos toimitilarakennusten on tarkoitus toimia samalla suunnitellun helikopterikentän meluesteenä.

Suunnitellun helikopterikentän kustannukset ovat erittäin korkeat (noin 83 milj. euroa), ja alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tuleekin laaja-alaisesti tutkia erilaisia teknisiä ratkaisuja toteutuskustannusten minimoimiseksi. Koska helikopterikentän toteuttamisen aikatauluun liittyy todennäköisesti merkittäviä epävarmuustekijöitä, osayleiskaava-alue tulee olla rakennettavissa myös ilman helikopterikenttää.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä lausunnossa esitetyin huomioin.

Maanomistus ja -hallinta

Osayleiskaavaehdotuksen rajaama alue (yht. noin 44 ha, josta noin 11 ha tulevia meritäyttöjä) on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Alueelta on kuitenkin tehty useita maan- ja huoneenvuokrasopimuksia telakka- ja teollisuustoimintaa varten. Osa sopimuksista on tehty toistaiseksi voimassa olevina noin 6 kuukauden irtisanomisajoin. Alueen määräaikaiset maan- ja huoneenvuokrasopimukset päättyvät pääasiallisesti viimeistään vuoden 2018 lopulla. Alueen nykyiset sopimukset eivät siten ole esteenä Hernesaaren alueen tulevalle rakentamiselle.

Alueen rakennettavuus ja maaperä

Rakennettavuudesta yleisesti



Osayleiskaava-alue on rakennettavuudeltaan hyvin vaihteleva. Rakennusten perustamistapana tulee olemaan paaluperustus. Rakennushankkeiden pohjarakentamiskustannukset tulevat siten olemaan hyvin vaihtelevia paalutustavasta ja vaadittavasta paalupituudesta riippuen.

Meritäytöt

Osayleiskaavaehdotuksen mukaan alueen rantaviivaa on tarkoitus muuttaa täyttämällä merialuetta ja leikkaamalla maamassoja altaiden kohdalta. Alueelle tulee myös huomattava määrä maatäyttöä, koska maanpinnan korkeutta nostetaan paikoitellen usealla metrillä.

Venesatama-alueelta kaivetaan merkittävä määrä maa-aineksia ja sedimenttejä. Osa poistettavista maa-aineksista ja sedimenteistä sisältää kallista käsittelyä vaativia haitallisia yhdisteitä.

Kaupungilla ei ole olemassa meriläjityskelvottomien sedimenttien vastaanottopaikkaa, vaan sijoittaminen tulee aina suunnitella alueellisesti. Myöskään puhtaille sedimenteille ei ole tiedossa Hernesaaren rakentamisen aikana käytössä olevaa meriläjityspaikkaa. Helsingissä on lisäksi muutaman seuraavan vuosikymmenen ajan pulaa hyvälaatuisista täyttömaista voimakkaan rantarakentamisen vuoksi.

Jo osayleiskaavavaiheessa olisikin hyvä tarkastella kaava-alueen massatasapainoa sekä pyrkiä sellaiseen ratkaisuun, että kaivettavia maa-aineksia ja sedimenttejä voitaisiin käyttää mahdollisimman paljon paikallisesti hyödyksi korvaamaan alueelle tuotavia täyttömaita.

Osayleiskaavaa varten on laadittu täyttö- ja pohjarakennussuunnitelma FCG/P14962, 13.1.2012. Suunnitelmassa todetaan ruoppauksesta ja pilaantuneiden maiden sijoituksesta mm. seuraavaa:

"Täyttöpenkereiden alta ruopataan savi pois kitkamaahan tai kallioon saakka koko täytettävältä alueelta ennen täyttöä. Savi poistetaan täyttöpenkereiden ulkoluisien rajaamalta alueelta. Täyttöjen luiska-alueilla ja vedenalaisen täytön osalla voidaan harkita savimassojen stabilointia paikoilleen. Mikäli stabiloimalla voidaan jättää myös pilaantuneet sedimentit louhetäytön sisään, on menetelmä taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Tiedossa ei ole, että vedenalaista stabilointia olisi vastaavissa olosuhteissa tehty, mutta toimiva menetelmä on todennäköisesti koerakentamalla löydettävissä.

Pilaantuneiden sedimenttien loppusijoitus tehdään ympäristöluvan mukaisesti. Stabiloituja sedimenttejä voidaan sijoittaa esimerkiksi tulevan helikopterikentän täyttöihin. Helikopterikentälle on tulossa vain kopteriliikennettä palveleva terminaalirakennus; muuten kenttä toimii



liikenne- ja pysäköintipaikkana. Mikäli sedimenttien sijoittaminen voidaan suunnitella merivesipinnan alle, alueelta on löydettävissä sijoituspaikka melko suurelle määrälle sedimenttejä. Täyttöjen luiska-alueilla ja vedenalaisen täytön osalla voidaan harkita savimassojen stabilointia paikoilleen. Erityisesti mikäli stabiloimalla voidaan jättää myös pilaantuneet sedimentit louhetäytön sisään, on menetelmä taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Tiedossa ei ole, että vedenalaista stabilointia olisi vastaavissa olosuhteissa tehty, mutta toimiva menetelmä on todennäköisesti koerakentamalla löydettävissä. Erityisesti helikopteriliikenteen nousu- ja laskusektorien takia tehtävä suojatäyttö on täyttöä, jolla ei ole merkittävästi muita vaatimuksia kuin riittävä stabiliteetti.”

Jätkäsaaren meritäyttöistä saadut kokemukset syvään veteen tehtävistä ruoppauksista vanhojen täyttöjen läheisyydessä ja sen jälkeen tapahtuvasta louhetäytöstä ovat tuoneet esiin ongelmia niin työturvallisuudessa kuin täyttöjen lopputuloksen vaatimusten saavuttamisessa. Raportissa mainittu vaihtoehto veden alla olevan saven paikalleenstabiloinnista ruoppauksen sijaan tulee tutkia ja varmistaa koerakentamalla. Eräs sopiva kohde koerakentamiseen voisi löytyä Kalasataman Verkkosaaren alueelta, joka on aikataulullisesti Hernesaarta edellä ja jossa myös tuuliolosuhteet ovat edullisemmat vesistöalueella tehtävää koestabilointia ajatellen. Toisin kuin FCG:n raportissa mainitaan, niin stabilointia on maailmalla tehty ja tehdään vesistöalueilla rutiininomaisesti, tosin kokemukset meillä käytössä olevasta kuivamenetelmästä ovat vähäiset.

Lisäksi tulee huomioida, että altaiden kohdalla joudutaan suorittamaan myös vedenalaista louhintaa, koska osa venesatamaa sijoittuu tasolle +2 ulottuneen entisen Likgrund/Ruumiskari –nimisen majakkasaaren kohdalle.

Tulevien vuosien esirakentamismäärärahoihin olisi syytä varata vesistöalueella tapahtuvan saven koestabiloinnin suunnitteluun, toteutukseen ja seurantaan määrärahat. Koerakentamisella olisi syytä selvittää sekä menetelmän käyttökelpoisuus riittävän alueellisen stabiliteetin aikaansaamisessa että paikalleenstabiloinnin käyttökelpoisuus pilaantuneiden sedimenttien käsittelyssä.

Edellä mainitun lisäksi on syytä korostaa, että kiinteistötoimen hallintaan tulevien alueiden täyttöjen suunnittelussa lähtökohtana tulee olla riittävä varmuus sortumista vastaan sekä se, että tulevien asuinkortteleiden painumat voidaan kohtuullisin rakennustoimenpitein rajoittaa hyväksyttävälle tasolle. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota tehtävien täyttötoimenpiteiden riittävään dokumentointiin, jotta dokumentointia voidaan hyödyntää rakennusten perustamistapoja määriteltäessä.



Maaperän pilaantuneisuus

Osayleiskaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä teetettyjen selvitysten mukaan kaava-alueen maaperä on monin paikoin pilaantunut. Myös merialueiden sedimentit ovat paikoin pilaantuneet. Teetetyissä selvityksissä on arvioitu, että Hernesaaren maaperän puhdistaminen maksaisi noin 16 milj. euroa (alv 0 %), jos kaikki pilaantuneet maat vaihdettaisiin puhtaisiin maa-aineksiin. Alueella on lisäksi paljon heikkolaatuisia koheesiomaita, joiden sijoittaminen ulkopuolisiin kohteisiin on kallista.

Kyseisiä kustannuksia voidaan merkittävästi alentaa, jos mahdollisimman suuri osa kaivettavista pilaantuneista maista pystytään sijoittamaan alueen täyttöihin kuten Jätkäsaaren ja Hietasaaren kallion asemakaava-alueella tehdään. Kyseiselle hyötykäyttöalueelle tulisi etsiä sijoituspaikka kaavoituksen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja alue tulee merkitä asemakaavaan. Lisäksi kaava-alueelle voidaan todennäköisesti jättää riskinarviointiin perustuen mahdollisimman suuria määriä pilaantuneita maita. Riskiarvioinnissa tulisi huomioida toimintojen sijoittelu siten, että pilaantuneilla alueilla rakentamisen vaatimaa kaivua suoritettaisiin mahdollisimman vähän.

Asuntorakentaminen

Osayleiskaavan tavoitteena on luoda Hernesaaresta elinvoimainen ja viihtyisä osa kantakaupunkia jatkeena Punavuorelle ja Eiralle. Asuntorakentamisen kerrosalan määrällinen tavoite on noin 210 000 k-m², joka vastaa noin 5 100 asukasta.

Osayleiskaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asuntoalueen rakentamiselle. Asuntotonttien autopaikat on tarkoitus sijoittaa tonteille maanalaisiin pysäköintilaitoksiin ja osittain maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Maanpäällisen pysäköinnin mahdollistaminen helpottaa asuntorakentamiseen liittyviä kustannuspaineita. Maanalaiset pysäköintilaitokset tulee olla toteutettavissa siten, että vältetään vaikeilta ja usein hyvin kalliilta vesitiiviiltä rakenteilta.

Osayleiskaavan toteuttamisen kaupungilta edellyttämät tavanomaista huomattavasti korkeammat investoinnit (arviolta noin 580 e/k-m²) huomioiden alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että alue kaavoitetaan riittävän tehokkaasti investointikustannusten kattamiseksi. Selkeä pääpaino alueen tulevassa asemakaavoituksessa tulisi siten olla kerrostaloissa. Alueen asuntotonttien luovutuksessa tullaan noudattamaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Alueen asemakaavoituksessa tulee siten varmistaa, että asemakaavoituksella luodaan edellytykset myös kohtuuhintaiselle vuokra- ja omistusasuntotuotannolle.



Ainakin osa kaavaehdotuksen asuinkortteleista on osoitettu rajoittuviksi rakennettaviin kanava-vesialtaisiin (W), joihin tulisi myös venepaikkoja. Vesiaiheiden rakentaminen tulee todennäköisesti olemaan erittäin kallista ja luo huomattavia haasteita myös kanava-vesialtaisiin rajoittuvien tonttien luovuttamiselle ja rakentamiselle. Tulevassa asemakaavoituksessa tuleekin kiinnittää erityistä huomiota kanava-vesialtaiden teknistaloudelliseen toteutuskelpoisuuteen. Alue tulisi olla mahdollista asemakaavoittaa myös siten, ettei kanava-vesialtaita ole välttämätöntä toteuttaa, mikäli nämä osoittautuvat tarkemmissa selvityksissä taloudellisista tai muista syistä toteutuskelvottomiksi. Mikäli kanava-vesialtaat osoittautuvat myöhemmässä asemakaavoituksessa toteutuskelpoisiksi, tulee kanava-vesialtaisiin rajoittuvien tonttien osalta laatia tontinluovutusta varten selkeät pohjarakentamis- ja muut ohjeet, joissa määritellään rakennusteknisten seikkojen lisäksi mm. rakentamis- ja ylläpitovastuut yleisten alueiden rakenteiden (esim. tukimuurit) ja talohankkeiden välillä.

Kaava-alueen eteläosaan suunnitellun helikopterikentän todennäköisesti ajoittainen varsin voimakas melu saattaa heikentää ainakin kaava-alueen eteläisimpien asuntokortteleiden markkinoitavuutta.

Toimitilarakentaminen

Osayleiskaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa Hernesaaren alueelle toimitila- ja palvelurakentamista noin 190 000 k-m², joka vastaa noin 3 800 työpaikkaa. Mainitusta kerrosalasta uutta kerrosalaa on noin 150 000 k-m².

Alueelle esitettävä uusi toimitilarakennusoikeus on lähes puolitoistakertainen Salmisaaren uuteen toimitila-alueeseen verrattuna (noin 110 000 k-m²). Alueen sijainti Salmisaaren uuteen toimitila-alueeseen verrattuna on kuitenkin toimitilamarkkinoiden ja niiden asiakkaiden kannalta erittäin syrjäinen. Kulkuyhteydet Hernesaaren sekä joukkoliikennevälineillä että yksityisautoilla ovat varsin heikot mahdollisesta uudesta raitiovaunulinjasta huolimatta. Ei ole perusteltua uskoa, että entisestään raide- ja joukkoliikenneyhteyksien varten keskittyvä vetovoimainen, työmatkoja lyhentävä ja ekologinen toimitilarakentaminen sijoittuisi Hernesaaren näin suuressa määrin. Voidaankin pitää todennäköisenä, ettei alueelle synny toimitilarakentamista nyt esitetyssä laajuudessa. Eri asia on, että veneilyyn liittyvää toimintaa voisi sijoittua uusiin rakennuksiin ja vanhoihin säilytettäviin halleihin.

Toimitilojen todennäköisesti heikko kysyntä saattaa vaikuttaa merkittävästi alueen rakentamisjärjestykseen, koska asuntohankkeiden melusuojaus suunniteltua helikopterikenttää vastaan perustunee



esitettyssä kaavaratkaisussa siihen, että alueelle rakennetaan asuinkortteleita suojaavia toimitilarakennuksia.

Toimitilarakentamisen edistämiseksi asemakaavoituksessa tulisi varmistaa riittävästi autopaikkoja myös toimitilahankkeille.

Julkiset palvelut

Hernesaaren julkisten palveluiden mitoitus on tehty yhteistyössä palveluhallintokuntien kanssa. Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi aluetta julkisille palveluille ja hallinnolle (PY), jota voidaan pitää riittävänä. Yleisiä rakennuksia varten asemakaavoilla muodostettaviin tontteihin ja asemakaavaratkaisuihin otetaan tarkemmin kantaa asemakaavoituksen yhteydessä.

Helikopterikenttä

Kaava-alueen eteläosaan suunnitellun helikopterikentän kustannukset ovat erittäin korkeat (noin 83 milj. euroa, alv 0 %). Alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tuleekin laaja-alaisesti tutkia erilaisia teknisiä ratkaisuja kentän toteutuskustannusten minimoimiseksi. Koska helikopterikentän toteuttamisen aikatauluun liittyy todennäköisesti merkittäviä epävarmuustekijöitä, osayleiskaava-alue tulee olla rakennettavissa myös ilman helikopterikenttää. Lisäksi helikopterikentän jatkosuunnittelussa tulee huomioida edellä mainitut toimitilarakentamiseen ja näin ollen helikopterikentän melusuojaukseen liittyvät vaikeudet.

Lopuksi

Kiinteistölautakunnan mielestä osayleiskaavaehdotus luo edellytykset korkeatasoisen ja viihtyisän asunto- ja toimitila-alueen rakentamiselle. Kaava-alueen tontit sekä yleiset alueet ovat kuitenkin rakennettavuudeltaan monilta osin todennäköisesti hyvin vaikeita ja kalliita. Kaupungille Hernesaaren toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät merkittävästi tavanomaisena pidettävät kustannukset. Huomion arvoista on, että alueen rakennusoikeuteen suhteutetut investoinnit (arviolta 580 euroa/k-m²) nousevat edelleen arvioidusta, mikäli alueelle ei toteudu toimitilarakentamista nyt suunnitellussa laajuudessa. Mikäli esim. alueen suunnitellusta uudesta toimitilarakennusoikeudesta toteutuu vain noin puolet (noin 75 000 k-m²), alueen rakennusoikeuteen suhteutetut investoinnit nousevat huomattavasti nyt arvioidusta tasosta. Alueen toteuttamiseen liittyy siis merkittäviä taloudellisia haasteita ja riskejä.

Edellä mainitun vuoksi osayleiskaavoituksen jatkosuunnittelun ja alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä tulisi kattavasti vertailla mm. rantojen täyttöjen ja kaivujen osalta erilaisten vaihtoehtojen



kustannuksia sekä niistä saatavia hyötyä. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee varmistaa riittävän tehokkaan asuntorakentamisen mahdollisuudet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Kiinteistölautakunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomion.

Esittelijä

Osayleiskaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2012 (78 §) lähettää Länsisataman Hernesaaren aluetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Samalla lautakunta päätti hyväksyä kaavan jatkosuunnittelua koskevia ponsia, jotka koskivat mm. kaavaehdotuksessa osoitetun helikopterikentän toteuttamista sekä kaava-alueelle sijoittuvia Hernesaaren viljasiloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kokonaisuudessaan liitteenä nro 1. Osayleiskaavaehdotuksen kaavakartta on liitteenä nro 2.

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavamuutosehdotuksesta lausuntoa 16.5.2012 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisääaikaa 30.6.2012 saakka.

Esittelijä toteaa, että po. kaavalausunto on laadittu kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen ja geoteknisen osaston yhteistyönä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 15.05.2012 § 74

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00



Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon.

Hernesaaren suurimpia suunnitteluun liittyviä haasteita ovat katu-, laiva- ja helikopteriliikenteeseen liittyvät melutekijät sekä Länsisataman matkustajaliikenteeseen liittyvät ilma- ja hajupäästöt. Julkisten palvelujen ja hallinnon PY-kortteleiden sijoitusta tulee vielä tutkia, jotta lasten käyttöön tulevat koulutilat ja liikuntapaikat sijoittuisivat ilmanlaatu- ja melutilanteen kannalta mahdollisimman suotuisiin paikkoihin.

Osayleiskaavan tulee mahdollistaa koulun mitoituksen tarkistaminen alueen rakentumisen edetessä ottaen huomioon lähialueiden oppilaskehitys. Lasten ja nuorten toimintatilojen oikea sijoittaminen ja mitoittaminen edellyttää yhteistyötä kaavoittajan ja palveluhallintokuntien välillä.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 15.05.2012 § 257

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Katutilojen toimivuuteen ja mitoitukseen on jatkossa asemakaavaa valmisteltaessa kiinnitettävä erityistä huomiota. Katupuiden, pyöräilyn, ylläpidon ja lumitilojen vaatimukset tulee ottaa huomioon katutiloja suunniteltaessa. Esitetyt katutilojen lumitilat ovat niukkoja.

Pääkadun kunnallistekniikan sijoittamista pitää tarkastella asemakaavaa laadittaessa erityisesti niissä kohdin, missä siltakansi ja kadun taso kohtaavat, jotta kadun alle sijoitettavaa kunnallistekniikkaa voidaan ylläpitää. Pääkadun sillan korkeustaso vaikuttaa myös korttelien P/TY ja LS/P väliin sekä samalla kohdin olevien korttelien PY ja AK väliin sijoittuvien tonttikatujen korkeustasoon. Tonttikadut ovat alkuosaltaan rakennettava joko siltarakenteisina tai penkereelle, jotta päästään laiturien ja vesialtaiden korkeustasoon, mikä on noin + 3



metriä. Näille tonttikaduille sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen ja putkien tila- ja huoltotarpeet täytyy tarkastella myös erityisen huolellisesti. Tonttikatujen viereisten korttelien rakentamisessa täytyy ottaa huomioon katujen korkeustaso, sillä kadut tulevat olemaan joko silta- tai pengerrakenteella vähintään noin 70 metrin matkan pääkadulta lähtien.

Pääkadun kansitason ja viereisen laituritason korkeusero on neljä metriä. Raitiovaunusillan rakenteen paksuus ja huoltotila pienentävät oleellisesti sillan alle jäävää tilaa. Tämä vaatii kannen alle sijoitettavien liiketilojen osalta tarkkaa mitoituksen suunnittelua asemakaavan laatimisen yhteydessä, jotta kiinteistötekniikka ja muut toimintaa palvelevat tilat mahtuvat niille varattuun matalaan tilaan.

Osayleiskaavaehdotuksen puistoalueet ovat pieniä. Puistopinta-ala asukasta kohden on selvästi pienempi kuin kantakaupungissa keskimäärin. Näin ollen Hernesaaren puistoissa tulee olemaan muuta kantakaupunkia suurempia puistokohtaiset käyttöpaineet. Lisäksi puistossa on myös toimintoja, jotka lisäävät tätä, esimerkiksi puistoalue toimii vesiurheilukeskuksen katsomona. Laajemmat puistot helpottaisivat tulevaisuudessa tilojen muuntelua ja uusien toimintojen kehittämistä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on esitetty, että puistoissa olisi luonnontilaisia alueita. Tämä ei käytännössä ole mahdollista kovan käyttöpaineen aiheuttaman kulutuksen tähden. Sitä paitsi viheralueet rakennetaan täytemaan päälle. Luonnonmukaisesti hoidettava puisto vaatisi huomattavasti laajemman pinta-alan tai vaihtoehtoisesti suojausta, jotta kasvillisuudella olisi menestymisen mahdollisuuksia. On tarkoituksenmukaisempaa, että rakennettujen puistojen suunnittelun inspiraationa ja teemana on meren rantaan hyvin soveltuva tulkinta saaristomaisemasta ja sen kasvillisuudesta.

Osayleiskaavaehdotuksen katujen ja puistojen korkeusvaihtelut ovat suuria, mikä edellyttää erityisen paljon siltojen, tukimuurien ja rantarakenteiden, portaiden ja luiskien rakentamista. Kanavista johtuen kaavaratkaisut edellyttävät lukuisien siltojen rakentamista. Sekä siltojen rakentaminen että niiden ylläpito on kallista. Siltojen ja niille johtavien reittien tilavaraukset tulee olla sellaisia, että talvikunnossapito on mahdollista. Suuret korkeuserot siltojen, rannan ja tonttien välillä aiheuttavat sen, että myös puistoista tulee erittäin rakennettuja. Tukimuureja ja luiskapintaa on paljon, mikä rajoittaa toimintojen sijoittelua puistoihin. Asemakaavaa laadittaessa on riittävästi tarkasteltava puistojen topografiaa ja tilavarauksia toimintojen, huoltoliikenteen ja kasvillisuuden hoidon onnistumisen kannalta.

Osayleiskaavaluonnoksen alueen pohjaolosuhteista ja maaperän rakennettavuudesta ei ole tarkkoja tietoja. Kaavaluonnoksessa on esitetty rakennettavaksi kolme kanavaa ja kolme suurta vesiallasta.



Rantarakenteiden Helsingin kaupungille aiheuttamia kustannuksia sekä rakennettavuutta on selvitettävä tarkemmin asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Osa ehdotetuista rakennuksista sijaitsee rantarakenteiden päällä. Näistä rantarakenteiden kustannuksista ja ylläpidosta vastaavat kiinteistöt.

Osayleiskaavan luonnoksessa esitetty Hernesaaren lumen merivastaanottopaikka on poistettu osayleiskaavaehdotuksesta. Hernesaaren lumen merivastaanottopaikka on erittäin tärkeä kantakaupungin ja tulevan Hernesaaren alueen lumilogistiikan kannalta. Eteläisen Helsingin lumenkäsittely vaatii uusia, hintavia ratkaisuja, jos tämä lumenkäsittelypaikka poistuu käytöstä. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että osayleiskaavan on mahdollistettava lumenvastaanottopaikan sijoittaminen kaavamuutosalueelle.

Lentoliikenteen melu leviää yleisille alueille. Melu on päiväsaikaan huomattava haitta. Lasten leikkipaikat ja vanhusten toimintaympäristöt tulee suojata melulta. Vaikutusten arvioinnin mukaan kortteleiden väliin jää hiljaisempia alueita (alle 55 dB päivisin), joille voi sijoittaa lasten ja vanhusten toimintoja. Meluhaittojen torjuminen tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa sekä arvioitaessa alueen asumisterveellisyyttä ja toteutuskustannuksia.

Kustannukset

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan Hernesaaren toteuttamisen kustannuksista suuri osa syntyy alueelle suunnitellusta helikopterikentästä, risteilijälaiturin ja rantapuiston täytöistä, täyttöjä edeltävistä merenpohjan pehmeiden ainesten ja haitta-ainepitoisten sedimenttien ruoppauksista, meriläjitykseen soveltumattomien sedimenttien käsittelystä sekä rantarakenteista. Kustannuksia syntyy myös yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamisesta sekä yleisten alueiden eli katujen ja puistojen rakentamisesta.

Maarakennuskustannuksiin sisältyy pilaantuneiden sedimenttien ruoppaus ja mereen kelpaamattomien sedimenttien käsittely ja loppusijoitus rannalla, pehmeiden maiden ruoppaus, yleistäyttö nykyisillä maa- ja merialueilla sekä yleiskaivu. Kustannukset eivät sisällä vedenalaisen paineviemärin siirtokustannuksia, pilaantuneen maaperän kunnostuskustannuksia eikä katujen ja puistojen rakentamiskustannuksia.

Rantarakenteiden kustannuksiin sisältyy luiskien rakentamiskustannukset, risteilijälaiturin kustannukset, vesialtaiden ja venesatamien laiturimuurikustannukset, helikopterikentälle vievän nostosillan kustannukset sekä muita rantarakenteiden kustannuksia.



Liikennealueiden erityiskustannuksiin sisältyy pääkadun silta, helikopterikentän tukimuuri sekä pääkadun tukimuurit.

Osayleiskaavan luonnoksen selostuksessa on ilmoitettu seuraavat kustannukset: maarakennuskustannukset 122 miljoonaa euroa, rantarakenteet 60 miljoonaa euroa, liikennealueiden erityiskustannukset 8 miljoonaa euroa, kunnallistekniikan rakentamiskustannukset 7 miljoonaa euroa ja katujen ja yleisten alueiden rakentamiskustannukset 7 miljoonaa euroa.

Edellä mainittuihin summiin on erikseen ilmoitettu sisältyvän rantapuiston 33 miljoonan euron, kolmen vesialtaan 24 miljoonan euron ja pääkadun siltakannen 4 miljoonan euron kustannukset.

Jos alueelta poistettaisiin kaikki alemman ohjearvon ylittävät haitta-ainepitoiset maa-ainekset, olisi tästä koituva lisäkustannus noin 16 miljoonaa euroa. Edellä esitetty kokonaiskustannusarvio perustuu arvioon, että valtaosa haitta-aineita sisältävästä maa-aineksesta voidaan jättää paikoilleen.

Osayleiskaavan luonnoksen kustannukset ovat yhteensä 204 miljoonaa euroa. Kaavan kokonaiskustannuksia ei voida tässä suunnitteluvaiheessa arvioida tarkasti.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että jatkossa valmisteltaessa asemakaavaa tulee kiinnittää erityistä huomiota kustannusvaikutusten arviointiin, kustannustenhallintaan ja osayleiskaavan joustavaan toteutettavuuteen. Samoin kaavan laadinnan aikana pitää huolehtia vaikutusten arvioinnista ja tarvittavista lisäselvityksistä koskien erityisesti ympäristöä, ympäristövaikutuksia, kaikenlaista rakennettavuutta ja pilaantuneita maita.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia merellisen Helsingin kaupunkikuvaan, vesiliikenteen järjestelyihin, merialueiden vesiolosuhteisiin ja viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa yleiskaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehtotarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin muutoksin.

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan



Esittelijän muutokset:

Päätösehdotuksen kappaleen 8 loppuun lisätään:
"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että osayleiskaavan on mahdollistettava lumenvastaanottopaikan sijoittamisen kaavamuutosalueelle."

Lisätään ennen viimeistä kappaletta:
"Yleisten töiden lautakunta katsoo, että suunniteltu helikopterikenttä aiheuttaa niin mittavia ympäristövaikutuksia merellisen Helsingin kaupunkikuvaan, vesiliikenteen järjestelyihin, merialueiden vesiolosuhteisiin ja viereisen asutuksen melutilanteeseen, että sitä ei ole syytä osoittaa yleiskaavassa. Harkittavissa on enintään selvitysalue-merkintä hankkeen mahdolliselle sijoitukselle. Päätös helikopterikentän sijoituksesta on tehtävä vasta perusteellisempien vaihtoehto- tarkastelujen ja kustannusarvioiden valmistelun jälkeen."

Päätösehdotuksen viimeisen kappaleen viimeinen sana
"huomautuksin" muutetaan sanaksi "muutoksin."

03.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 15.05.2012 § 88

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta toteaa, ettei sillä ole omalta osaltaan huomautettavaa Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta, joka rakentaa merellistä Helsinkiä.

Kaavan toteuttamisen lähtökohdiksi kulttuuri- ja kirjastolautakunta toteaa, että Hernesaaren alueelle on jo nyt hakeutunut runsaasti ns. luovien alojen yritystoimintaa. Tämän toimintaedellytysten turvaaminen alueella on tärkeää ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta jatkossakin



Koko vapautuvaa telakka-aluetta tulisikin tarkastella kokonaisuutena siten, että siellä varataan eri vaiheissa mahdollisuuksia luovien alojen ja myös suosittujen Pop up –yritysten käyttöön. Tähän liittyen tilojen väliaikaiskäyttöä alueella tulisi systemaattisesti kehittää.

Kaava-alueen ulkopuolella kokonaisuuteen liittyy mm. Konepaja, joka ollaan kunnostamassa Elävän musiikin yhdistyksen Elmu Ry:n käyttöön. Rantapuistoon syntyvät luovat toiminnot tukevat alueen kiinnostavuutta myös matkailun näkökulmasta.

Kaupunginvaltuuston 14.12.2011 hyväksymässä Helsingin kaupungin kulttuuristrategiassa (luvussa ympäristö ja kaupunkirakenne) todetaan, että kaupunki varmistaa uusien alueiden suunnittelussa ja vanhoja, tyhjentyviä tiloja korjattaessa myös kulttuurin käyttömahdollisuudet. Tällaisissa hankkeissa lähtökohtana on, että ulkopuoliset tahot ovat päätoimijoina. Hyviä kansainvälisiä esimerkkejä tällaisista löytyy esimerkiksi Creative Metropoles Eu-hankkeen julkaisusta How to support Creative industries.

Kaupunkisuunnitteluvirasto tilasi Hernesaaren kaavavalmisteluun liittyen Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:ltä Fordin taloa koskevan rakennushistoriaselvityksen (18.4.2011). Fordin talon katsotaan muodostavan erittäin mielenkiintoisen ja muutoksista huolimatta hyvin säilyneen, arvokkaan arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka kerroksisella historialla on erityistä merkitystä tulevaisuuden uuden kaupunginosan siteenä Hernesaaren teolliseen menneisyyteen.

Erillisessä ideasuunnitelmassa Talli (arkkitehti Pia Ilonen ja Karoliina Hoppu 20.12.2011) tutki suojeltavan rakennuksen käyttömahdollisuuksia erilaiseen kulttuurikäyttöön (mm. tanssi, elokuva, kuvataide). Tiloja vuokrattaisiin vaihteittain taiteilijoille ja taidealan yrittäjille Kaapelitehtaan mallin mukaisesti. Kulttuurikeskuksella sekä rakennusta vuokraavalla kiinteistösijoitusyhtiöllä (Ovenia Oy) on ollut ohjausryhmässä edustus.

Suunnitelman lähtökohtana on pidetty Fordin talon toimintojen ja syntyvän vetovoimaisen kulttuurikeskuksen liittämistä merellisen alueen uuteen konseptiin, jossa risteilymatkustajien ulottuville luodaan uusi matkustajaterminaali, hotelli- ja kongressikeskus, liiketilaa ja kulttuurisesti kiinnostava ympäristö. Vastaavia toteutettuja malleja on mainittu mm. Amsterdamista (risteilyterminaali, musiikkitalo, hotelli). Hernesaaren alue on myös ollut osana yhdeksän kaupungin satama-alueiden uusiokäyttöä tutkivaa Urbact II -hanketta CTUR.

Rakennusten uusiokäyttöön liittyvistä esimerkeistä Helsingissä ideasuunnitelmassa mainitaan Kaapelitehdas, siihen hallinnollisesti liitetty Suvilahti sekä Tennispalatsi, Lasipalatsi ja Korjaamo. Nämä ovat



14.06.2012

nykyisin kaupungin omistuksessa, mutta toimivat kiinteistöyhtiöinä tai kokonaan kulttuurialan yrittäjille vuokrattuina.

Fordin talon huoneistoala on n. 12 500 m², josta on jo vuokrattu tiloja tapahtumatoimistolle ja mm. tanssin harjoituskäyttöön. Fordin talolle on kaavassa mahdollistettu myös laajennusosa. Ideasuunnitelman mukaan eri käyttötarkoituksiin tarvittavia muutoksia voidaan toteuttaa asteittain monivaiheisessa prosessissa, johon selvityksellä pyritään luomaan puitteet. Pienin muutoksin kulttuuritoimijoita voitaisiin nykyistä enemmänkin sijoittaa jo nyt.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta katsoo, että kaupunkisuunnitteluviraston ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:n esitykset luovat hyvän pohjan Hernesaaren kaava-alueen, telakka-alueen ja Fordin talon jatkokehittelylle.

Esittelijä

vs. kulttuurijohtaja
Veikko Kunnas

Lisätiedot

Paiju Tyrväinen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 29874
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 15.5.2012

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta osayleiskaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa mielipiteenään seuraavaa:

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään asumisen, työpaikkojen sekä vapaa-aikaan ja matkailuun liittyvien palveluiden sijoittamisen Hernesaareen. Risteilylaivoille on osoitettu kahden nykyisen laituripaikan lisäksi yksi uusi laituripaikka. Helikopterikentälle on osoitettu uudelle täyttömaalle pysyvä sijainti. Lisäksi alueelle on sijoitettu kaksi venesatamaa: purjevenesatama ja vesiurheilukeskus.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pääosin työpaikka-, teollisuus-, toimisto- ja satamatoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään tuotannon ja varastoinnin, palvelujen, toimitilojen sekä sataman käyttöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistuksen ja liikenteen käyttöön. Alueen eteläkärkeen on varattu hallinnon ja julkisten palvelujen alue. Aluetta kehitetään hallinnon, julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimitilojen, asumisen ja virkistuksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja



liikenteen käyttöön. Alueen kaakon ja lounaan puoleisille rannoille on osoitettu puistoalueet. Kaakon puoleinen rantapuisto on osa Helsingin puistoa. Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010, tullut kaava-alueella voimaan 10.6.2011) alueen kaakkoisosassa on merkintä nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.

Alueella ovat voimassa asemakaavat n:o 10800 / 14.11.2001(Kvsto), 10683 / 24.3.1999 (Kvsto), 6154 / 21.4.1970 (Sis.as.min.), 8775/ 23.12.1983 (Sis.as.min.), 4940 / 26.5.1961 (Sis.as.min.), 8761 / 16.3.1984 (Ympäristömin.) ja 8418 / 9.2.1982 (Sis.as.min.). Kaavojen mukaan alue määritetty pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, satama-, rautatie- ja katualueiksi ja puistoalueiksi.

Osayleiskaavaa laadittaessa tulee varmistaa, että suunnittelualueen maankäyttö ei ole ristiriidassa satamatoiminnan vaatimusten kanssa. Erityisesti on selvitettävä asumisen edellytykset ja viihtyvyystekijät lähtien siitä, että asumisen välittömässä läheisyydessä on vilkas laivaliikenne ja laituri-toimintoja. Sataman läheisyyteen sijoittuvissa asuinkortteleissa on rakenteellisin ratkaisuin huomioitava laivaliikenteen asettamat rajoitukset äänieristykseen ja kortteleiden ilmanlaatuun.

Helsingissä käy vuosittain touko – lokakuun välisen aikana keskimäärin 250 kansainvälistä risteilyalusta. Risteilymatkustajien määrä ja alusten koko kasvavat jatkuvasti. Vuonna 2011 Hernesaassa vieraili noin 300 000 risteilyvierasta. Kaikki Helsinkiin saapuvat yli 214 metriä pitkät risteilyalukset ohjataan Hernesaaren risteilylaituriin, johon tällä hetkellä mahtuu yhtä aikaa kaksi 300 metriä pitkää alusta. Suurimmissa aluksissa on 2 000 - 3 000 matkustajaa.

Risteilyvieraat tekevät useimmiten ohjatun päiväkierroksen tilausbusseilla, joita voi olla jopa 60 laivaa kohden. Risteilymatkustajia palveleva turvatoimialue (ISPS-alue) on aidattu ja sen tämän hetkinen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Alueella on matkamuistomyymälöitä ja muuta pienimuotoista palvelutoimintaa. Risteilyalukset ovat toistaiseksi tehneet päivävierailuja, eivätkä ne ole yöpyneet Hernesaassa.

Nyt lausunnoilla olevassa osayleiskaavaehdotuksessa satama-alueelle osoitetaan lisää laituritilaa, jolla pyritään mahdollistamaan kolmen risteilyaluksen vierailu Hernesaassa samanaikaisesti. Nykyiset laituri-alueet ovat kiinteästi aidattua Sataman turvatoimialuetta (ISPS-alue), ja kaikki satamaan ja laivoihin liittyvä toiminta tapahtuu suljetun alueen sisäpuolella. Laituri-alueen mitoituksessa onkin huomioitava



laivaliikenteen kannalta merkittävät toiminnot eli laivojen kiinnittäminen laituriin sekä laivojen huollon ja risteilymatkustajia noutavien tilausbussien vaatima tilantarve. Terminaalirakennuksen suunnittelussa on huomioitava satamatoiminnan luonne ja turvattava näiden tilojen käyttö Sataman tarpeisiin erityisesti matkustajien vaihtoon liittyvissä aluskäynneissä (esim. tulli - ja rajamuodollisuudet). Uuden risteilylaiturin toiminnallisen leveyden tulee olla noin 60m.

LS -merkintää (Risteilyliikenteen satama-alue. Alue varataan liikenteen hoidon kannalta tarpeellisia tiloja varten. Aluetta voidaan käyttää veneiden talvisäilytykseen satamatoiminnan sen mahdollistaessa.) tulisi täsmentää muiden määräysten lisäksi siten, että alue on ensisijaisesti risteilyalusten käytössä. Tämä siksi, että ajoittain voi olla tarvetta esim. odotuslaiturille, miehistön vaihtoon tms.

Osayleiskaavaehdotuksessa vesialueelle (W) esitetään mahdollisuutta rakentaa siltoja ja satamatoiminnan kannalta tarpeellisia rakenteita. Sillan tms. toteuttamista varten tulee kaavaehdotuksen merkintää täsmentää siten, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon alueen tekniset vaatimukset (tuulikuorma, korkeustaso, turvallisuus ja alusten tilantarve korkeussuunnassa) sekä hankkeen taloudelliset seikat. Tulevaisuudessa risteilylaituriin tulee mahdollisesti päästä kiinnittymään myös yli 60 metriä korkealla aluksella. Tanskan salmessa Stora Beltin sillan alituskorkeus on 65 metriä, mikä mahdollistaa suurten alusten saapumisen Itämerelle.

Hernesaaren eteläkärjen ja Pihlajasaaren välissä meren vesisyvyys on rantojen lähellä noin 0-8 metriä ja Länsisatamaan johtavalla Lökkiluoto-Saukonokka laivaväylällä noin 10–13 metriä. Hernesaaren ja Jätkäsaaren välisen vesialueen syvyys on (9) - 11 metriä, Hernesaaren risteilylaiturien kohdalla syvyys on 9,8 ja 9,0 m metriä. Hernesaaren ja Sirpalesaaren välisellä vesialueella vesisyvyys on noin 15 metriä lukuun ottamatta paria selännettä, joiden kohdalla vesisyvyys on noin 9 metriä. Yksi tällainen selänne on noin 400 metrin etäisyydellä Hernesaaren rannasta.

Hernesaaren eteläkärkeen suunnitellun helikopterikentän toimivuutta on tarkasteltu erillisessä viitesuunnitelmassa (Hernesaaren helikopterikenttä). Jatkosuunnittelussa on huomioitava satamatoiminta sekä Jätkäsaarella että Hernesaarella ja laivaväylän sijainti suhteessa helikopterikenttään sekä se, että risteilylaituriin tulee mahdollisesti päästä kiinnittymään myös yli 60 metriä korkealla aluksella.

Suunnittelualueen halki kulkeva kokoojakatu on risteilysataman liikennettä välittävä katu. Sen tilavarauksessa tulee huomioida kaikki liikennemuodot (autoliikenne, pyöräily, jalankulku, joukkoliikenne) sekä



14.06.2012

ympäröivien kortteleiden synnyttämän liikenteen liittyminen katuverkkoon. Erityisesti on huomattava risteilymatkustajasataman toiminnan luonteeseen liittyvä jalankulku ja tilausbussiliikenne sekä laivojen ja terminaalien tarvitsema huoltoliikenne.

Helsingin Satama pitää hyvinä suunnitelmia joukkoliikenteen ja jalankulkureittien kehittämisestä alueella, samoin kuin satama-alueen liittämistä osaksi kaupunkirakennetta.

Lisätiedot

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

Terveyslautakunta 08.05.2012 § 115

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan, esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

"Hernesaaren noin 5 100 asukkaan palvelujen järjestämisen on tarkoitus tukeutua pääosin olemassa olevaan sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoon. Hernesaaren väestöpohja ei edellytä omaa terveysasemaa.

Hernesaaren terveyspalvelut sijaitsevat Viiskulman terveysasemalla. Jatkossa terveysasemapalvelut tulevat sijaitsemaan Marian sairaalan alueella, kun sinne rakennetaan Viiskulman korvaava terveysasema. Terveyspalvelujen saavutettavuuden kannalta hyvät liikenneyhteydet Hernesaaresta Marian alueelle ovat keskeisiä.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että sosiaali- ja terveystoimi yhdistetään vuoden 2013 alussa. Terveyskeskus ja sosiaalivirasto ovat osallistuneet viranomaisyhteistyöhön Hernesaaren osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa. Valmistelu on pohjautunut nykytilanteen palveluverkon tavoitteisiin.

Terveyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Hernesaaren osayleiskaavaehdotukseen."

Esittelijä

toimitusjohtaja
Matti Toivola

Lisätiedot

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



Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 158

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Hernesaaren kantakaupunkisijainti antaa hyvät lähtökohdat tiiviin ja energiatehokkaan joukkoliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan suunnittelulle. Raitiotieyhteys ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan mahdollistavat vähäpäästöisen liikkumisen. Uusiutuvan energian käytön suosiminen uuden alueen energiaratkaisuissa on tarpeen huomioida jo osayleiskaavatasolta lähtien.

Erityisiä haasteita suunnittelulle tuovat matkustajalaivaliikenne saaren länsilaidalla ja suunniteltu uusi helikopterikenttä alueen eteläosassa. Molemmat toiminnot voivat vähentää suunniteltavan uuden asuinalueen terveellisyyttä ja viihtyisyyttä huomattavasti. Uudelle alueelle on tulossa 5 100 uutta asukasta, jolloin laivoista ja erityisesti helikoptereista aiheutuvat meluhäiriöt tulevat kohdistumaan huomattavaan asukasmäärään sekä merellisten virkistysalueiden käyttäjiin.

Matkustajasataman melu

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu risteilijöille kolme laivapaikkaa Hernesaaren länsilaidalle eli yksi uusi nykyisten kahden laivapaikan lisäksi. Vuonna 2011 sataman kautta kulki jo 300 000 risteilymatkustajaa.

Meluselvityksen mukaan hankalimmin torjuttavaksi on osoittautunut laivojen yömelu, joka ylittää lähimmissä asuinkortteleissa ohjearvotason sekä rakennusten ulko- että sisäsiivuilla ylimpien kerrosten kohdalla. Tämä johtaa siihen, ettei kaikille asunnoille ole järjestettävissä ns. hiljaista puolta, jonne esimerkiksi makuuhuoneet voitaisiin suunnata.

Laivamelun riittävä torjunta tulee asettamaan suuria haasteita asuinkortteleiden jatkosuunnittelulle kuten ääneneristävyydelle ja sen toteutuksen valvonnalle sekä asuntojen pohjaratkaisuille. Laivojen aiheuttaman yöaikaisen meluhaitan suuruutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysoppaassa (Oppaita 2003:1) annetut ohjearvot. Ne ovat sisämelun kannalta kattavammat kuin valtioneuvoston päätöksessä annetut ohjearvot. Asumisterveysohjeessa on esimerkiksi pienitaajuisia melua koskevat erilliset ohjearvot.



Meluselvityksessä laivojen melun leviäminen on arvioitu keskimääräisen melupäästön perusteella, vaikka osa risteilijöistä voi olla enimmillään noin 5 dB meluisampia. Laivojen melu voi olla myös kapeakaistaista, mikä tarkoittaa kapeakaistaisuuskorjauksen + 5 dB käyttöä, vaikka laiva olisi melupäästöltään keskimääräinen. Tämä tulisi huomioida korttelien meluntorjunnan suunnittelussa. Muutoin laskennassa käytetty tarkastelutapa voi johtaa suunnitteluratkaisuun, jossa ympäristölupaehdoissa joudutaan rajoittamaan suurimeluisimpia laivatyyppejä. Tämä heikentäisi sataman toimintaedellytyksiä.

Sataman nykyiset lupaehdot eivät mahdollistaisi suunniteltua uutta maankäyttöä. Sataman lupaehdoista ja niiden tulkinnasta tulisikin neuvotella jo kaavoituksen yhteydessä lupaviranomaisena toimivan Etelä-Suomen aluehallintoviraston kanssa.

Laivojen savukaasut ja hajut

Laivojen savukaasupäästöjen ja hajujen leviämistä on arvioitu aiemmin Jätkäsaaren suunnittelun yhteydessä. Selvityksissä Hernesaassa on oletettu olevan kaksi risteilijäpaikkaa, kun nyt saaren reunaan esitetään kolmea paikkaa. Laskelmien mukaan vuonna 2030 selkeästi tunnistettavaa hajua esiintyy alueella keskimäärin 3–6 % vuoden tunneista. Kesäaikaan risteilykaudella selkeää hajua esiintyy Hernesaaren pohjoisosassa 6–9 % tunneista. Uusi risteilijäpaikka saaren lounaisreunassa nostanee hajun esiintyvyyttä vielä jonkin verran. Arviot koskevat maanpintatasoa. Rakennusten ylempien kerrosten korkeudella savukaasujen ja hajujen esiintyvyys on suurempi, mikä tulee huomioida rakennusten tuloilmanvaihdon suunnittelussa.

Helikopterimelu

Nykyinen helikopterikenttä Hernesaaren kärjessä sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä asutuksesta ja rannan virkistysalueista. Uusi kenttäalue sijoittuu vain noin 500 metrin etäisyydelle asutuksesta ja se on myös lähempänä virkistyskäytössä olevia Pihlajasaaria. Riski merkittävien viihtyisyyshaittojen syntymiselle uudella tiiviillä asuinalueella on siten suuri. Melun häiritsevyyttä lisäävät helikopterilentojen nousuihin ja laskuihin liittyvät huomattavan korkeat enimmäismelutasot kentän lähiympäristössä.

Ympäristölautakunta toteaa, että helikopterikentän sijoittaminen osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti vaatisi uuden ympäristöluvan. Nykyisen helikopterikentän lupaehdot eivät suunnitellussa tilanteessa toteudu. Lupaharkinnassa tutkitaan, millä edellytyksillä lentopaikka voidaan sijoittaa aiotulle paikalle ja johtavatko uusi asuinrakentaminen ja virkistysalueet tiukkeneviin lupamääräyksiin. Niihin voi kuulua myös lentotoiminnan rajoittaminen.



Hernesaaren osayleiskaavaselostuksessa on esitetty yleispiirteinen arvio tarkasteltujen sijaintivaihtoehtojen vaikutuksista lähinnä kohteiden saavutettavuuden kannalta. Tämän arvioinnin pohjalta on päädytty Hernesaaren vaihtoehtoon. Ympäristölautakunnan mielestä helikopterikentälle tulisi löytää soveltuvampi sijainti alueelta, jolla asutukselle aiheutuvat meluhaitat ovat merkittävästi pienemmät.

Telakan vaikutukset

Osayleiskaava-alue rajautuu pohjoisosastaan STX:n telakka-alueeseen. Kaavaselostukseen tulisi täydentää tiedot telakan tämänhetkisistä melu- ja ilmanlaatuvaikutuksista alueelle.

Julkisten lähipalveluiden korttelialueet

Osayleiskaava-alueelle on sijoitettu kaksi julkisille lähipalveluille tarkoitettua PY-korttelialuetta alueen vilkkaimmin liikennöidyn, myös risteilybussien käyttämän kokoojakadun varteen. Kaavaselostuksen mukaan pohjoiselle PY-tontille on tarkoitus sijoittaa koulu, leikkipuisto ja yksi viiden ryhmän päiväkotia.

Lapset kuuluvat vanhusten ja sairaiden ohella ns. herkkiin väestöryhmiin, jotka ovat terveysvaikutustutkimusten mukaan tavanomaista alttiimpia ilman epäpuhtaus- ja meluhaitoille. Näiden väestöryhmien oleskelu- ja asuinpaikat tulisi sijoittaa aina mahdollisimman suojaisiin paikkoihin, joissa ilmanlaatu- ja melutilanne on mahdollisimman hyvä. Kokoojakadun varsi ei sovellu herkkien ryhmien toimipisteiden sijoituspaikaksi. PY-kortteleille tulisi etsiä suojaisemmat sijoituspaikat.

Pysäköinti

Kantakaupunkisijainti tarjoaa erinomaiset edellytykset vähäpäästöiselle liikkumiselle. Suunnitellut hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat oman auton käyttötarpeen minimoinnin. Myös alueen pysäköinti ja pysäköintinormit tulee suunnitella näitä tavoitteita tukeviksi. Kaavaselostuksen mukaan autopaikkamäärän mitoitus on 1 ap/115 krs-m². Tämä tulisi korvata kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymällä uudella normilla 1 ap/130 krs-m².

Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen varautuminen

EU:n pyrkimyksenä on siirtyä vuoden 2019 jälkeen passiivienergiarakentamiseen. Tämä merkitsee, että uudistaloilla ei ole lämmitys- tai jäähdytystarvetta eli vuositasolla ostoenergian tarvetta ei ole. Käytännössä tavoite tarkoittaa kiinteistökohtaista uusiutuvaa energiantuotantoa, mikä tulee mahdollistaa kaavoituksessa. Kaavamääräyksiin tulisi jo osayleiskaavatasolta lähtien ohjata mm.



14.06.2012

aurinkosähkön ja -lämmön sekä tuulivoiman käyttöön sallimalla niiden vaatimat rakenteet korttelialueilla. Kaavamääräyksiä tulisi tältä osin täydentää.

Kaavaselostuksen mukaan alin sallittu pääkäyttötarkoituksen mukainen lattiakorkeus on Hernesaassa +3,4 metriä. Alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua riittäviin selvityksiin tulvavaarasta ottaen huomioon uusimmat tiedossa olevat merivedennousua koskevat ennusteet.

17.04.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 73

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Alueen raitiovaunuliikennettä suunnitellessa tulee huomioida raitiovaunukaistojen käytettävyyttä hälytysajoneuvojen ajoreittinä. Ruuhkaisilla tieosuuksilla raitiovaunukaistat ovat usein ainoa reitti hälytysajossa oleville ajoneuvoille. Kiveykset tai korokkeet eivät saa haitata tai estää raitiovaunukaistojen käyttöä hälytysajoneuvojen ajoreittinä.

Alueen liikenne on nyt jo ajoittain hyvin ruuhkainen. Kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, kuinka pystytään varmistamaan Hernesaaren ja sen ympäristön liikennejärjestelyjen toimivuus.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida riittävä sammutusveden saatavuus.

Alueen eteläosaan suunnitellaan helikopterikenttää. Osayleiskaavaehdotuksessa ajoreitti helikopterikentälle kulkee asuinalueen läpi. Jos alueelle suunnitellaan helikopterikenttää, on kaavoituksessa huomioitava kentän toiminnan vaatimien polttoainekuljetusten aiheuttamat riskit.



14.06.2012

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Sosiaalilautakunta 02.05.2012 § 142

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan sisältöisen lausunnon.

Hernesaaren noin 5 100 asukkaan palvelujen järjestämisen on tarkoitus tukeutua pääosin olemassa olevaan sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoon. Hernesaaren väestöpohja ei edellytä omaa terveysasemaa. Hernesaaren lapsiperheiden kotipalvelun ja varhaisen tuen, perheneuvolan ja lastensuojelun palvelut tullaan järjestämään osana eteläisen alueen palveluja. Aikuisten ja ikääntyvien palvelut tukeutuvat myös olemassa olevaan palveluverkkoon. Hernesaaren suunnittelussa tulee kuitenkin varautua itsenäisen toimeentulon mahdollistaman erityisasumisen sijoittumiseen asuntokortteleihin.

Hernesaaren osayleiskaavaehdotus vastaa päivähoidon palveluverkon tarpeisiin. Hernesaari kuuluu Kallio-Ullanlinna-Vironniemi päivähoitoalueeseen. Päivähoitoalueella päivähoidon tarve on keskimääräistä suurempi suhteessa alle kouluikäiseen väestöön. Hernesaaren vuosien 2020-2045 rakentamis- ja väestöennusteen mukaan päivähoidon palvelujen suurin tarve ajoittuisi vuoden 2030 paikkeille. Ennusteen perusteella laskennallinen päivähoidon tarve Hernesaassa vaihtelisi noin 130-260 päivähoitopaikan välillä 60 %:n kattavuudella.

Hernesaassa tavoitteena on täydentää päivähoidon palveluverkkoa isommilla omilla tonteilla sijaitsevilla toimipisteillä. Kerrostalojen alakertaan sijoittuvia ns. kivijalkapäiväkoteja tarvitaan mahdolliseen tilapäiseen päivähoidon tarpeeseen ruuhkahuippuna. Päivähoidon ja leikkipuistotoiminnan palvelut sijoittuvat hyvin kaavassa osoitetuille julkisten palvelujen ja hallinnon alueille. Päivähoidon palveluverkon suunnittelussa varaudutaan kahden Y-tontilla sijaitsevan päiväkodin tarpeeseen, joiden kummankin laajuudeksi arvioidaan 1 200-1 500



14.06.2012

brm2 ja ulkotilat 1 700-2 500 brm2. Leikkipuisto- ja kerhotoiminnan mitoituksena käytetään noin 250-300 brm2 huomioiden lasten vapaan liikkumisen mahdollistamat ulkotilat puistossa.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioitavaksi, että sosiaali- ja terveystoimi yhdistetään vuoden 2013 alussa ja päivähoidon muodostaa samaan aikaan oman varhaiskasvatuksen käsittävän virastonsa. Sosiaalivirasto mukaan lukien päivähoidon ja terveyskeskus ovat osallistuneet viranomaisyhteistyöhön Hernesaaren osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa. Siten valmistelu on pohjautunut nykytilanteessa käytettävissä olevaan tietoon palveluverkon tavoitteista Hernesaareissa.

Sosiaalilautakunnalla ei ole huomautettavaa Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

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

Liikuntalautakunta 24.04.2012 § 80

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Lautakunta pitää hyvinä ehdotuksen liittyviä hahmotelmia vesiurheilukeskuksesta ja uudesta venesatamasta (W/LV) sekä veneilyyn liittyvistä kaupallisista tiloista (P/TY). Asuntorakentamisen itäpuolelle, merenrantaan, osoitettu 6 hehtaarin puisto on virkistykseen hyvä, mutta tuulinen paikka. Puistoalueelle on ehdotuksen ilmakuvasovituksessa esitetty uimala. Lautakunta pitää uimapaikkaa hyvänä, mutta haluaa huomauttaa että uimalaan tulee esittää erillisrahoitus. Uimalaa ei voida toteuttaa liikuntatoimen raamin puitteissa.

Lentotoiminnan turvallisuuden edellyttämää mereen tehtävää laajaa madallustäyttöä ei liikuntalautakunta pidä mahdollisena. Täyttö estää isojen alusten ja purjeveneiden pääsyn tärkeälle vesialueelle. Aluetta tulisi voida käyttää aktiivisesti mm. purjehduskilpailuiden rata-alueena.



14.06.2012

Koko aluetta koskevana huomautuksena todettakoon, että venesatamien välittömään läheisyyteen on saatava riittävästi veneiden talvisäilytyspaikkoja sekä riittävästi veneilijöille osoitettuja autojen pysäköintipaikkoja. Myöhemmissä vaiheissa tulisi tutkia onko mahdollista sijoittaa joitain veneitä talvisäilytykseen alueelle, joka palvelee kesäisin sataman bussiliikenteen pysäköintialueena.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginmuseon johtokunta 24.04.2012 § 42

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Osayleiskaavan tavoitteena on liittää alue rakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi kantakaupunkia. Osayleiskaava mahdollistaa asumisen, työpaikkojen sekä vapaa-aikaan ja matkailuun liittyvien palveluiden sijoittamisen Hernesaareen. Risteilylaivoille on osoitettu kahden nykyisen laituripaikan lisäksi yksi uusi laituripaikka. Helikopterikentälle on osoitettu uudelle täyttömaalle pysyvä sijainti. Lisäksi alueelle on sijoitettu kaksi venesatamaa.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin työpaikka-, teollisuus-, toimisto- ja satamatoimintojen aluetta. Asuminen ei ole yleiskaavan mukainen toiminto, minkä vuoksi osayleiskaava on laadittu. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja tulee korvaamaan alueellaan voimassa olevan yleiskaava 2002:en.

Osayleiskaava-alueella on kaksi sr-merkinnällä suojeltavaa rakennusta. Toinen on entinen Fordin tehdasrakennus, jonka suunnitteli vuosina 1943–45 arkkitehti Gunnar Nordström. Kookas kalkkihiekkatiilinen rakennus on edustava esimerkki aikakauden teollisuusarkkitehtuurista. Toinen suojeltavaksi esitetty rakennus on valtion viljavaraston käyttöön suunniteltu rakennuskokonaisuus. Sen ovat suunnitelleet vuonna 1953 arkkitehdit Aili ja Niilo Pulkka. Rakennuksen huomiota herättävin osa on korkea siilo-osa. Rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitykset (2011). Rakennusten suojelutavoitteet tarkentuvat asemakaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavoituksessa huomioon otettavaa on



14.06.2012

rakennusten suojeluarvo Hernesaaren teollisesta historiasta kertovina ja arkkitehtonisesti ja arvokkaina rakennuksina, toiminnaltaan alueen luonnetta rikastavana osana sekä maisemallisina maamerkkeinä.

Johtokunta pitää myönteisenä, että aiemmin esitetyistä 16-kerroksisista tornitaloista on luovuttu. Uudisrakentaminen tulee selostuksen mukaan olemaan 6-7-kerroksista, mikä turvaa suojeltavan viljavaraston siilo-osan säilymisen paikallisena maamerkkinä ja samalla säilyttää alueen mittakaavan kantakaupungille ominaisissa korkeusasemissa.

Merellisen maiseman ja näkymien osalta muutos nykyiseen verrattuna on huomattava. Useat laaditut havainnekuvat kertovat muutoksen laajuudesta. Tasaisella kentällä sijaitsevien lähinnä telakan käytössä olleiden suurikokoisten hallien tilalle tulee asuinrakentamista, rantapuisto ja kanavia. Mittavia merialueen täyttöä ja pengerryksiä vaativa helikopterikenttä muuttaa maisemaa. Suurikokoinen helikopterikenttäalue LL-1 sulkee merellisiä näkymiä etelään. Kaupunginmuseon johtokunta pitää esitettyä helikopterikentän ja erityisesti sen vaatimien täyttöjen ja pengerrysten mitoitusta erittäin ongelmallisena Helsingin kaupungin merialueen ja maiseman vaalimisen kannalta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2012 § 78

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Ksv 0836_1, karttalehti G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 7.2.2012 päivätyn 20. kaupunginosaa (Länsisatama) ja 53. kaupunginosaa (Ulkosaaret) koskevan Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12099 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.



14.06.2012

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

Samalla lautakunta päätti lisätä seuraavat jatkosuunnittelua ohjaavat ponnet:

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää helikopterikentän taloudellisia toteuttamisedellytyksiä nykytiedon valossa epätodennäköisinä, eikä kenttä vaikuta julkisena investointina kannattavalta. Kentän varaus on kuitenkin perusteltua säilyttää yleiskaavassa, sillä varauksen suora vaikutus rajoittuu Hernesaaren eteläkärjen merikeskukseen, eikä kentän varauksen poistaminen täten muuttaisi muilta osin hernaosaaren kaavoituksen kokonaisuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä on syytä toteuttaa nykyistä tarkemmin helikopterikentän kustannus - hyöty - tarkastelu sekä arvioida tässä yhteydessä myös kentän vaikutuksia lähialueen kaavoitukseen. Helikopterikentän mahdollisesta toteutuksesta päätetään myöhemmin erikseen.

Jatkosuunnittelun edetessä pyritään kaikin keinoin löytämään viljan varastoinnille kokonaistaloudellisesti Hernesaaren viljasiiloja parempi sijoituspaikka. Hernesaaren viljasiilojen osalta tulee varmistaa mahdollisuus niiden kehittämiseen taloudellis-toiminnallisesti järkevämpään käyttöön.

Päätösjaakelu:

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

Käsittely

28.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Lisätään päätöksen yhteyteen seuraava lautakunnan ponsi ohjaamaan alueen jatkosuunnittelua:

Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää helikopterikentän taloudellisia toteuttamisedellytyksiä nykytiedon valossa epätodennäköisinä, eikä kenttä vaikuta julkisena investointina kannattavalta. Kentän varaus on kuitenkin perusteltua säilyttää yleiskaavassa, sillä varauksen suora vaikutus rajoittuu hernaosaaren eteläkärjen merikeskukseen, eikä kentän varauksen poistaminen täten muuttaisi muilta osin hernaosaaren kaavoituksen kokonaisuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä on syytä toteuttaa nykyistä tarkemmin helikopterikentän kustannus - hyöty - tarkastelu sekä arvioida tässä yhteydessä myös kentän vaikutuksia



14.06.2012

lähialueen kaavoitukseen. Helikopterikentän mahdollisesta toteutuksesta päätetään myöhemmin erikseen.

Kannattajat: Stefan Johansson

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti äänestyksestä.

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Lisätään päätöksen yhteyteen seuraava lautakunnan ponsi ohjaamaan alueen jatkosuunnittelua:

Jatkosuunnittelun edetessä pyritään kaikin keinoin löytämään viljan varastoinnille kokonaistaloudellisesti Hernesaaren viljasiiloja parempi sijoituspaikka. Hernesaaren viljasiilojen osalta tulee varmistaa mahdollisuus niiden kehittäminen taloudellis-toiminnallisesti järkevämpään käyttöön.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Jatkosuunnittelun edetessä pyritään kaikin keinoin löytämään viljan varastoinnille kokonaistaloudellisesti Hernesaaren viljasiiloja parempi sijoituspaikka. Hernesaaren viljasiilojen osalta tulee varmistaa mahdollisuus niiden kehittäminen taloudellis-toiminnallisesti järkevämpään käyttöön.

Jaa-äännet: 2

Tuula Palaste-Eerola, Heli Puura

Ei-äännet: 7

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Matti Niemi, Elina Palmroth-Leino, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

Lautakunta hyväksyi tehdyn vastaehdotuksen.

14.02.2012 Pöydälle

07.02.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



14.06.2012

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, meluvaikutukset, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 13.12.2011

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Hernesaaren osayleiskaavan tarkistettu luonnos on valmistunut. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

Osayleiskaava mahdollistaa asumisen, työpaikkojen sekä vapaa-aikaan ja matkailuun liittyvien palveluiden sijoittamisen Hernesaareen. Risteilylaivoille on osoitettu kahden nykyisen laituripaikan lisäksi yksi uusi laituripaikka. Helikopterikentälle on osoitettu uudelle täyttömaalle pysyvä sijainti. Lisäksi alueelle on sijoitettu kaksi venesatamaa.

Alueella on kaksi sr-merkinnällä suojeltavaa rakennusta. Toinen on entinen Fordin tehdasrakennus, jonka suunnitteli vuosina 1943–45 arkkitehti Gunnar Nordström. Kookas kalkkiahiekkatiilinen rakennus on edustava esimerkki aikakauden teollisuusarkkitehtuurista. Toinen suojeltava rakennus on valtion viljavaraston käyttöön suunniteltu rakennuskokonaisuus. Sen ovat suunnitelleet vuonna 1953 arkkitehdit Aili ja Niilo Pulkka. Rakennuksen huomiota herättävin osa on korkea siilo-osa. Rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitykset (2011).

Museo pitää hyvänä, että aiemmin kortteliin AK1-esitetyistä 16-kerroksisista tornitaloista on luovuttu. Uudisrakentaminen tulee selostuksen mukaan olemaan 6-7 –kerroksista, mikä turvaa suojeltavan viljavaraston siilo-osan säilymisen paikallisena maamerkinä.

Merellisen maiseman ja näkymien osalta muutos nykyiseen verrattuna on huomattava. Tasaisella kentällä sijaitsevien lähinnä telakan käytössä olleiden suurikokoisten hallien tilalle tulee asuinrakentamista,



rantapuisto ja kanavia. Uusi mittavia merialueen täyttöä vaativa helikopterikenttä muuttaa merellistä maisemaa. Suurikokoinen helikopterikenttäalue LL-1 sulkee merellisiä näkymiä etelään.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Hernesaaren osayleiskaavan tarkistetusta luonnoksesta.

Lisätiedot

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



§ 365

Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:lle (Herttoniemi, tontti 43040/8)

HEL 2012-008191 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Abraham Wetterin tie 12

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:lle (Y-tunnus 0848485-5) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontin nro 8 (pinta-ala 1 613 m², osoite Abraham Wetterin tie 12) autopaikoitusta varten ajaksi 16.6.2012 - 15.6.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 81 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 1 509 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 2 326 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava ja sijoitettava maantaseisia autopaikkoja sekä maanalainen pysäköintilaitos po. tontin osalta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tässä sopimuksessa tarkoitetun maanalaisen pysäköintilaitoksen tontin 43040/8 osalta rakenteineen kokonaan valmiiksi.

AK-tonteilla 43040/1-6 ja AK-1 -tontilla 43040/7 on oikeus kustannuksellaan sijoittaa autopaikkoja tontille 43040/8 tonttien kaavamuutoksen mukaisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa tai jonkun muun tonttien erikseen sopiman perusteen mukaan.



14.06.2012

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11921 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 43040/1-7 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista ja/tai yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen/sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli näissä sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita tai mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevista asioista, vuokranantajalla on oikeus päättää niistä harkintansa mukaan ja sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

5

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen siten, ettei sen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueen ylä- ja alapuolella eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.



6

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittausosaston hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittausosastolta.

7

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 32416). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut". Ohje on päivitetty viimeksi 2.11.2011.

9

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 40 000 euroa.

10

Muuten noudatetaan autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, lukuun ottamatta 1 §:n 3 mom., 5 § ja 11 §:n 2-4 mom. sekä 1 §, 11 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

(A4143-56)

B

Lautakunta päätti, että kohdan A mukaisen sopimuksen vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2075 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperusteet.

Esittelijä



14.06.2012

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/kmo

Kv/ha

Taske

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättäneen vuokrata Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:lle (Y-tunnus 0848485-5) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontin nro 8 (pinta-ala 1 613 m², osoite Abraham Wetterin tie 12) autopaikoitusta varten ajaksi 16.6.2012 - 15.6.2042 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 81 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 1 509 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 2 326 euroa.

2

Vuokra-alueelle on rakennettava ja sijoitettava maantasoisia autopaikkoja sekä maanalainen pysäköintilaitos po. tontin osalta.



14.06.2012

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tässä sopimuksessa tarkoitetun maanalaisen pysäköintilaitoksen tontin 43040/8 osalta rakenteineen kokonaan valmiiksi.

AK-tonteilla 43040/1-6 ja AK-1 -tontilla 43040/7 on oikeus kustannuksellaan sijoittaa autopaikkoja tontille 43040/8 tonttien kaavamuutoksen mukaisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa tai jonkun muun tonttien erikseen sopiman perusteen mukaan.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että po. autopaikat säilyvät mainittujen tonttien asukkaiden käytössä.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11921 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden määräyksiä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan yhdessä tonttien 43040/1-7 kanssa sopimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasiteluonteisista oikeuksista ja/tai yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen/sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ja liitettäväksi tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli näissä sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita tai mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistöjen toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä/tai rasiteluonteisista järjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevista asioista, vuokranantajalla on oikeus päättää niistä harkintansa mukaan ja sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.



5

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan rakennuksen siten, ettei sen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa eikä haittaa vuokra-alueen ylä- ja alapuolella eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

6

Vuokralainen luovuttaa rakennustyön valmistuttua kustannuksellaan kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolle rakennuksen sijaintia ja muotoa osoittavat kaupunkimittausosaston hyväksymän konsultin mittauksiin perustuvat piirrokset ja poikkileikkaukset tai tilaa kustannuksellaan sijaintimittauksen kaupunkimittausosastolta.

7

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 32416). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

8

Tontin vuokralaisen tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut". Ohje on päivitetty viimeksi 2.11.2011.

9

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 40 000 euroa.

10

Muuten noudatetaan autopaikoitusalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, lukuun ottamatta 1 §:n 3



mom., 5 § ja 11 §:n 2-4 mom. sekä 1 §, 11 § ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettyinä.

(A4143-56)

B

Lautakunta päättäne, että kohdan A mukaisen sopimuksen vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2075 saakka sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperusteet.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6 pyytää 7.5.2012 päivätyssä hakemuksessaan Herttoniemessä sijaitsevan tontin (LPA) 43040/8 pitkäaikaista vuokraamista pysäköintihallin rakentamista varten.

Mainitulle tontille on tarkoitus toteuttaa yksitasoinen maanalainen pysäköintihalli sekä maantasopaikkoja, jonne korttelin nro 43040 tonttien nrot 1-7 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat sijoitetaan.

Lautakunnalle esitetään, että Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:lle vuokrataan tontti 43040/8 autopaikoitusta varten aluksi 30 vuoden sopimuksella ja 31.12.2075 saakka sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt tontin vuokrausperusteet.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6 pyytää, että autopaikkatontti (LPA) 43040/8 vuokrataan sille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 19.5.2010 hyväksymän ja 2.7.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11921 mukaan tontti 43040/8 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontille saadaan sijoittaa korttelin nro 43040 autopaikkoja. Tontin rakennusoikeus on 1 476 k-m².

Lisäksi alue on jäsennoitävä vaihtelevin pintamateriaalein sekä puu- ja pensasistutuksin. Korttelialueelle saa rakentaa maanalaisia autopaikkoja. Alueella saa järjestää ajoyhteyden kadulta asuntotontille 43040/5.

Tontin pinta-ala on 1 613 m² ja osoite Abraham Wetterin tie 12. Tontti on merkitty rekisteriin 15.2.2012.



Lyhytaikainen vuokraus

Tontista ei ole tehty lyhytaikaista vuokrasopimusta, vaan se vuokrataan suoraan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Autopaikat

Korttelin nro 43040 tontit nrot 1-6 omistaa Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6. Tontti 43040/7 on Helsingin kaupungin omistuksessa, ja se on vuokrattu Asuntotuotantotoimistolle. Autopaikat tulevat korttelin tonttien 43040/1-7 käyttöön.

Tontin maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontin maanvuokra

Kiinteistölautakunnan 16.5.2012 (296 §) esittämien vuokrausperusteiden mukaisesti vuokrattavan LPA-tontin 43040/8 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind.100)	e/m ² (ind.1863)	perusvuosi- vuokra e (ind.100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1863)
1 613	1	18,63	81	1 509
(1 613 m ² x 1 e x 5 %) x 18,63				

Vuokra-aika

Tontti esitetään vuokrattavaksi aluksi 30 vuodeksi ja 31.12.2075 saakka sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt tontille vuokrausperusteet.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6 (Y-tunnus 0848485-5) on merkitty rekisteriin 30.1.1991.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
miia.pasuri(a)hel.fi



Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv/kmo

Kv/ha

Taske

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 366

Herttoniemen puutarhamyymälän liiketontin vuokraaminen Taimia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Herttoniemi, tontti 43285/3)

HEL 2012-008017 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Johan Sederholmin tie 1a

Päätös

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43285 tontin nro 3 (Johan Sederholmin tie 1a, pinta-ala 5 096 m², rakennusoikeus 1 000 k-m²) Taimia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun puutarhamyymälän liiketontiksi 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 800 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 14 904 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 18 630 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 7 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.



14.06.2012

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratkauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja vuokraoikeutta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja
- 2 Ote asemakaavasta nro 11872
- 3 Taimia Oy:n hakemus

Otteet

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alvnro
FI02012566



Ote

Vuokralainen

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43285 tontin nro 3 (Johan Sederholmin tie 1a, pinta-ala 5 096 m², rakennusoikeus 1 000 k-m²) Taimia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun puutarhamyymälän liiketontiksi 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 800 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

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

Vuosivuokra 31.3.2014 saakka on 14 904 euroa. Perittävä vuokra ajalta 1.1.2013 - 31.3.2014 on 18 630 euroa.

2

Vuokralaisen on vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama 7 500 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahasumma kiinteistöviraston tonttiosastolle. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti palautetaan, kun vuokranantajan hyväksi on vahvistettu edellä mainittu kiinnitys ja viimeistään vuokra-ajan tai vuokra-alueen käytön



14.06.2012

päättymisen jälkeen siltä osin kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta aiheutuvia saatavia.

3

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa vuokratkauden alkamisesta kiinteistölautakunnan hyväksymien piirustusten mukainen rakennus vähintään vesikattovaiheeseen.

4

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

Sen jälkeen, kun vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvollisuutensa ja vuokraoikeutta hallinnoimaan perustettava yhtiö on perustettu ja rekisteröity, vuokrasopimukseen tullaan hakemuksesta myöntämään vapaa siirto-oikeus.

5

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, vuokralaisen on otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä tonttiosastoon (Johanna Hytönen, puh. 310 36414). Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

6

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

Esittelijä

Ilmoittautumismenettely

Kiinteistölautakunta päätti 8.3.2012 (140 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään ilmoittautumismenettelyn, jolla etsitään neuvottelukumppaneita ja toteuttajaa Herttoniemen puutarhamyymälän liikepaikalle. Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston valitsemaan neuvotteluihin kutsuttavat ja käymään vuokrausesityksen valmistelemisen edellyttämät neuvottelut. Ilmoittautumismenettely järjestettiin ilmoittamalla haettavissa olevista kohteista lehdissä ja tonttiosaston kotisivuilla siten, että hakuaika päättyi 26.4.2012.

Pöytäkirja kiinteistölautakunnan päätöksestä 8.3.2012 (140 §) on liitteenä nro 1.



Asemakaava, rakennusoikeus ja kunnallistekniikka

Tontin pinta-ala on 5 096 m². Tontin alueella on voimassa asemakaava nro 11872, joka on tullut voimaan 21.5.2010. Asemakaavamerkintä on KL eli liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa puutarhamyymälän. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Kaavassa on määritetty rakennusalan paikka puutarhamyymälälle, joka saa olla yksikerroksinen. Asemakaavassa on osoitettu pysäköintipaikat (1ap/50 k-m²) ja ulkomyyntialue. Asiakaspysäköintipaikkoja ja ulkomyyntiä voidaan tarvittaessa sijoittaa tilapäisesti myös rakentamattomalle naapuritontille, joka on kaavoitettu uimahallia varten. Ajoyhteys tontille on Johan Sederholmin tien kautta.

Liitteenä nro 2 on kartta vuokrattavan alueen asemakaavasta ja kaavamääräykset.

Valintaperiaatteet

Hakuohjeessa on hyväksytty valintaperiaatteet, joiden mukaan valittavilla yrityksillä tulee olla taloudelliset resurssit suunnittelemansa hankkeen toteuttamiseen. Hakijoiden eduksi katsotaan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta ja yrityksen vakaa taloudellinen tilanne. Lisäksi arvioidaan liiketoimintasuunnitelmia ja kaupunkikuvallisia ominaisuuksia.

Hakemuksia arvostellaan seuraavien kriteerien pohjalta:

- hakijan taloudelliset resurssit toteuttaa hanke
- rakentamisen aikataulu
- hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- esitetyn liiketoimintasuunnitelman asema kaupungin elinkeinopolitiikan toteuttamisessa ja
- esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet.

Hakemuksissa esitettyjä liiketoimintasuunnitelmia arvioidaan niiden toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden kannalta.

Kaupunkikuvallisten ominaisuuksien arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

- rakennuksen ja piha-alueiden kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön yleisesti ja erityisesti eteläpuolella sijaitsevaan historialliseen kartanomaisemaan
- rakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja miljööän laatu, toimivuus ja kestävyys
- energiataloudellisuus ja ekologiset ratkaisut.



Hakemukset

Hakemuksia saapui asetettuun määräaikaan mennessä kolme kappaletta. Hakemuksen jättivät Concept in Green Oy, Plantagen Finland Oy ja Taimia Oy.

Hakijoiden esittely ja toteuttajan valinta

Hakemusten perusteella kaikki valittiin jatkoneuvotteluihin kutsuttaviksi hakijoiksi. Neuvotteluissa pidettiin kaikkia ehdotuksia laadukkaina ja toteuttamiskelpoisina.

Concept in Greenin suunnitelma oli laadittu vuonna 2008 alueen kaavoituksen yhteydessä. Yritys toimii tällä hetkellä kasvien tukkutoiminnassa. Aikaisemmin yrityksen osakkaalla on ollut 5 myymälää Eurospar-myymlöiden yhteydessä. Suunnitelma oli arkkitehtoniselta ilmeeltään toteuttamiskelpoinen ehdotus, mutta myymälän olisi tarkoitus olla ainakin aluksi vain kesäisin avoinna. Suunnitelman toteuttaminen vaatisi viereisen tontin käyttöä uimahallin kanssa yhteisenä pysäköintialueena. Lisäksi hakijoilla oli vähäisin kokemus jatkoon päässeistä ehdotuksista vastaavanlaisista hankkeista.

Plantagen Finland Oy:n ehdotus on yrityksen konseptin mukainen. Yrityksellä on tällä hetkellä 10 myymälää, joista yksi Helsingissä Vartioharjussa. Pukinmäkeen on suunnitteilla uusi myymälä. Suurista asiakasmääristä johtuen suunnitelman toteuttaminen vaatisi viereisen tontin käyttöä uimahallin kanssa yhteisenä pysäköintialueena.

Taimia Oy:n suunnitelma vastaa asemakaavan vaatimuksia. Yrityksellä on tällä hetkellä Espoossa kaksi myymälää vuokratonteilla lyhytaikaisin vuokrasopimuksin. Perheyriksen kasvivalikoima ja asiantuntemus on hakijoista laajin. Yritys tarjoaa myös suunnittelu- ja piharakentamispalveluja. Myymälästä tulisi ympärivuotinen. Tontin omat pysäköintipaikat riittäisivät hankkeen toteuttamiseen, mutta lisäksi sesonkimyyntiä voisi olla naapuritontin alueella.

Hakemusten, selvitysten ja neuvottelujen perusteella arvioitiin, että Taimia Oy:n liiketoimintasuunnitelmalla on parhaat mahdollisuudet edistää puutarha-alan palvelutarjontaa Itä-Helsingissä. Lisäksi katsottiin, että suunnitelma oli toteuttamiskelpoinen alueen mahdollisen uimahallin rakentamisen kannalta.

Taimia Oy:n on tarkoitus jatkaa suunnitelmien kehittämistä arkkitehtitoimiston kanssa. Suunnitelmien jatkokehittäminen tapahtunee kesän ja syksyn aikana. Alustavan aikataulun mukaan myymälä on tarkoitus avata keväällä 2013. Aikataulu on kuitenkin haasteellinen, koska ilmoittautumismenettely järjestettiin parhaan



puutarha-alan sesongin aikaan. Hanketta kehitetään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston sekä kiinteistöviraston kanssa.

Taimia Oy:n alustavien suunnitelmien mukaan Herttoniemen puutarhamyymälä työllistäisi ympärivuotisesti noin viisi henkilöä ja sesongin aikaan moninkertaisen määrän. Liitteessä nro 3 on Taimia Oy:n hakemus.

Hakumenettelyssä pidettiin tärkeänä, että hanke tarjoaa asiantuntevia ja monipuolisia palveluita kaupunkilaisille.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet on ilmoitettu kiinteistölautakunnan hyväksymässä hakuohjeessa. Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 43285/3 liiketontiksi 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi.

Hakuohjeen vuokranmääräytymisperusteen mukaan tontin vuokra määräytyisi pääoma-arvon 16 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 298 euroa/k-m² (ind. 1863). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, mitä vastaavissa puutarhamyymälöiden vuokrauksissa viime vuosina on käytetty.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1863)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1863)
1 000	16	298	800	14 904

Esittelijän mielestä hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava Herttoniemen tontti 43285/3 liiketontiksi 1.1.2013 - 31.12.2042 väliseksi ajaksi edellä esitetyin ehdoin sekä muutoin liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan pöytäkirja
- 2 Ote asemakaavasta nro 11872



3 Taimia Oy:n hakemus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



§ 367

Asuntotontin (pientalo) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti ryhmärakennuttajille määräosin (Haaga, Pohjois-Haaga, tontti 29141/1)

HEL 2012-001630 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 P1, Ida Aalbergin tie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata yhteisesti liitteessä nro 1 mainituille vuokralaisille siinä mainituin määräosin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin nro 1 (pinta-ala 3 658 m², os. Ida Aalbergin tie 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 920 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 35 770 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012- 31.12.2013 perittävä vuokra on 55 145 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan tontin vuokralaiset vapautuvat Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua vuokra-alueelle rakennettavan viimeisen määräosan (asuinrakennuksen) valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 2 280 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.



14.06.2012

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

Kunkin vuokralaisen osuus edellä mainitusta vuokrasta määräytyy liitteessä nro 1 määritellyn määräosan mukaisessa suhteessa. Maanvuokralaskut tulee kuitenkin toimittaa vuokralaisille talokohtaisesti liitteessä nro 1 kullekin alueelle (A – M) määritellyn määräosan mukaisessa suhteessa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 1 500 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 20.4.2010 päivätyn tontinluovutuskilpailun ((Ida Aalbergin tien rivitalotontin tontinluovutuskilpailu (29141/1)), ehdotuksen "EXELCIOR" ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja kehittämisvaatimusten perusteella laadittua 30.3.2012 allekirjoitettua tontin 29141/1 rakentamissopimusta.

Mainitun sopimuksen mukaan vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen tontin määräosaan luovutukseen muokattuja Hitas II -ehtoja.

4

Hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen (tontin 29141/1) osalta vuokranantajalle, ellei vuokranantajan kanssa perustellusta syystä muuta sovita.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11590 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.



14.06.2012

Vuokralainen on velvollinen hakemaan kaikki hankkeen edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Vuokranantaja on hakenut tonttijakoa, lohkomista ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle tonttijaosta, lohkomisesta ja tontin merkitsemisestä kiinteistörekisteriin aiheutuvat kustannukset.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä kiinteistölautakunnan päätösten 2.11.2010 (718 §) ja 9.2.2012 (89 §) mukaisia sekä niiden liitteistä ilmeneviä varausehtoja.

8

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien vuokralaisten/omistajien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevaa tonttiosaston uutta toimintaohjetta 7.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

10

Vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi paikoin pilaantunut. Pilaantunut maa kunnostetaan tontilta rakentamisen yhteydessä. Kunnostusta varten vuokralaisen tulee esittää tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa tonttiosastolle (Kati Valkama, puh. 310 36573) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.



Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Tonttiosasto maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottopaikkaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

11

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaussasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

12

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka



14.06.2012

vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

13

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto

14

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälää 2 § ja 11.1 ja 11.3-4 § sekä 1 §, 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettyinä.

Lisäksi noudatetaan liitteenä nro 3 olevia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen omistusasunnon määräosaisen tontin luovutuksen Hitas II -ehtoja sekä liitteenä nro 4 olevia yhtiöjärjestysmallia (Hitas II) vastaavia tontin määräosaisen luovutuksen vuokrasopimusehtoja.

Samalla lautakunta päätti, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle asunto-osaston osastopäällikön päätökset kohteen rakennussuunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä, omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen ja ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

(A1129-217)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tontin vuokralaisista ja määräosista
- 2 Tonttiosaston toimintaohje
- 3 Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen omistusasunnon määräosaisen tontin luovutuksen Hitas II-ehdot
- 4 Yhtiöjärjestysmallia (Hitas II) vastaavat tontin määräosaisen



14.06.2012

- | | |
|---|---|
| | luovutuksen vuokrasopimusehdot |
| 5 | Hakemus |
| 6 | Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11590 |
| 7 | Sijaintikartta |

Otteet

Ote

Ryhmärakennuttajat

Taske
HKR
Kv/kmo
Kv/as
Kv/ha

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen vuokrata yhteisesti liitteessä nro 1 mainituille vuokralaisille siinä mainituin määräosin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin nro 1 (pinta-ala 3 658 m², os. Ida Aalbergin tie 6) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.6.2012 - 31.12.2075 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 920 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.6.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 35 770 euroa, jolloin ajalta 16.6.2012- 31.12.2013 perittävä vuokra on 55 145 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan tontin vuokralaiset vapautuvat Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua vuokra-alueelle rakennettavan viimeisen määräosan (asuinrakennuksen) valmistumisesta.

Hitas-sääntelyn päättyessä tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra vaihtamalla sääntelemättömän



tontin perusvuosivuokra sopimuksen mukaiseksi perusvuosivuokraksi indeksiehtojen säilyessä samana.

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 2 280 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.

Kunkin vuokralaisen osuus edellä mainitusta vuokrasta määräytyy liitteessä nro 1 määritellyn määräosan mukaisessa suhteessa. Maanvuokralaskut tulee kuitenkin toimittaa vuokralaisille talokohtaisesti liitteessä nro 1 kullekin alueelle (A – M) määritellyn määräosan mukaisessa suhteessa.

2

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuin-, liike- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 1 500 k-m².

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusluvan vuokranantajalle.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 20.4.2010 päivätyn tontinluovutuskilpailun ((Ida Aalbergin tien rivitalotontin tontinluovutuskilpailu (29141/1)), ehdotuksen "EXELCIOR" ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja kehittämisvaatimusten perusteella laadittua 30.3.2012 allekirjoitettua tontin 29141/1 rakentamissopimusta.

Mainitun sopimuksen mukaan vuokra-alueelle on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -ehtoja.

4

Hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-



alueen (tontin 29141/1) osalta vuokranantajalle, ellei vuokranantajan kanssa perustellusta syystä muuta sovita.

5

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11590 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan kaikki hankkeen edellyttämät viranomaisluvut sekä noudattamaan niiden määräyksiä.

6

Vuokranantaja on hakenut tonttijakoa, lohkomista ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle tonttijaosta, lohkomisesta ja tontin merkitsemisestä kiinteistörekisteriin aiheutuvat kustannukset.

7

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 23.2.2009 (276 §) sekä kiinteistölautakunnan päätösten 2.11.2010 (718 §) ja 9.2.2012 (89 §) mukaisia sekä niiden liitteistä ilmeneviä varausehtoja.

8

Vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-aluetta palvelevista mahdollisista rasitteenluonteisista asioista tai yhteisjärjestelyistä muiden tonttien vuokralaisten/omistajien kanssa sekä yleisten alueiden osalta rakennusviraston palveluosaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään mainituista sopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevaa tonttiosaston uutta toimintaohjetta 7.6.2012 "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

10

Vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi paikoin pilaantunut. Pilaantunut maa kunnostetaan tontilta



rakentamisen yhteydessä. Kunnostusta varten vuokralaisen tulee esittää tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa tonttiosastolle (Kati Valkama, puh. 310 36573) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Tonttiosasto maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista Vantaan Pitkäsuon maankaatopaikalle tai vastaavaan kyseisenä aikana käytössä olevaan puhtaiden maiden vastaanottopaikkaan. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

11

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.



Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

12

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

13

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa/asunto

14

Muuten noudatetaan asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykälä 2 § ja 11.1 ja 11.3-4 § sekä 1 §, 11.2 § ja 19 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

Lisäksi noudatetaan liitteenä nro 3 olevia pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen omistusasunnon määräosaisen tontin luovutuksen Hitas II -ehtoja sekä liitteenä nro 4 olevia yhtiöjärjestysmallia (Hitas II) vastaavia tontin määräosaisen luovutuksen vuokrasopimusehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen, ettei tontin vuokrasopimusta tule allekirjoittaa ennen kuin vuokralainen on toimittanut tonttiosastolle asunto-osaston osastopäällikön päätökset kohteen rakennussuunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä, omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen ja ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

(A1129-217)

Tiivistelmä

Pohjois-Haagan Ida Aalbergin tien asuntotontti (AKR) 29141/1 on tarkoitus luovuttaa yhteisesti Conect Oy:n kokoamille ryhmärakennuttajille määräosin asuntokäyttöön noudattaen tontin määräosaan luovutukseen muokattuja Hitas II -ehtoja ja muutoin päätösehdotuksessa mainittuja ehtoja. Tontille ei siten tässä tapauksessa perusteta asunto-osakeyhtiötä.



Kiinteistöviraston asunto-osasto on hyväksynyt esitetyn Hitas II -menettelyn ja sovellettavat muokatut Hitas II -lisäehdot. Ryhmärakennuttajat ovat tehneet Conect Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisesta ryhmärakennuttamissopimuksen ja keskenään tontista hallinnanjakosopimuksen.

Tontille toteutetaan Ida Aalbergin tien rivitalotontin tontinluovutuskilpailun (29141/1), ehdotuksen "EXELCIOR" ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja kehittämisvaatimusten perusteella 13 vapaarahoitteista omistusasuntoa noudattaen muokattuja Hitas II -ehtoja. Asuntojen keskipinta-ala on noin 98 as-m². Tontin asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta 1 500 k-m² käytetään 1 475 k-m².

Kohteen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vielä kesän 2012 aikana, joten tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti päätösehdotuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin 16.6.2012 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Hakemus on liitteenä nro 5.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymän ja 4.4.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11590 mukaan tontti 29141/1 kuuluu asuinkerrostaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille osoitettuun korttelialueeseen (AKR). Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m². Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m².

Tontin pinta-ala on 3 658 m² ja osoite lida Aalbergin tie 6. Tontti-tehokkuus on e=0,41. Tontti on 21.5.2012 hyväksytyn tonttijaon nro 12166 mukainen tontti, eikä sitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11590 ja sijaintikartta ovat liitteinä nrot 6 - 7.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Pohjois-Haagasta Ida Aalbergin tien varresta tontin 29141/1 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin ja oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään tontilla tontinluovutuskilpailun sekä valitsemaan tontinluovutuskilpailun voittajan tontin varauksensaajaksi.

Kilpailuohjelman hyväksyminen, kilpailun järjestäminen ja hintapuite



14.06.2012

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2010 (273 §) hyväksyä ohjelman "Ida Aalbergin tien rivitalotontin tontinluovutuskilpailu (29141/1), 20.4.2010" sekä päätti järjestää tontinluovutuskilpailun.

Vielä lautakunta päätti hyväksyä hintapuitteeksi 2 800 euroa asunoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 4/2010.

Tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen

Lautakunta päätti 2.11.2010 (718 §) varata tontin 29141/1 EKE-Rakennus Oy:lle 20.4.2010 päivätyn tontinluovutuskilpailuohjelman ja kilpailuehdotuksen "HELMINAUHA" mukaisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen rakennuttamista varten 30.6.2011 saakka ehdolla, että varauksensaaja kehittää hankettaan arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimuksen 28.2.2011 mennessä.

Edelleen lautakunta päätti nimetä ehdotuksen "EXELSIOR" tekijän Conect Oy:n varasijalle siltä varalta, ettei EKE-Rakennus Oy allekirjoita määrääjassa rakentamissopimusta tai muutoin luopuu hankkeesta.

Varauspäättöksen muutos

Lautakunta päätti 9.2.2012 (89 §), muuttaen päätöstään 2.11.2010 (718 §), varata tontin 29141/1 Conect Oy:n kokoamille, liitteessä nro 11 luetelluille varauksensaajille omatoimista ryhmärakennuttamista varten 30.9.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen liitteenä nro 1 olevia tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -varausehtoja.

Mainittujen ehtojen mukaan varattava tontti luovutetaan varauksensaajille yhteisesti määräosin ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II -sääntelyä vastaavat liitteinä nrot 2 – 4 olevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sekä yhtiöjärjestysmallin mukaiset Hitas II -lisäehdot.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvolliset toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 5 olevan tähän hankkeeseen muokatun omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

2



14.06.2012

Varauksensaajien tulee kehittää kilpailuehdotustaan ja hankettaan "Excelsior" tontinluovutuskilpailun arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimus 30.3.2012 mennessä, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan tonttiosaston uutta toimintaohjetta 2.11.2011 entisen toimintaohjeen sijasta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Samalla lautakunta päätti todeta EKE-Rakennus Oy:n varauksen tontista 29141/1 rauenneeksi, koska varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakentamissopimusta asetetussa määräajassa eikä ole sitoutunut noudattamaan kilpailuohjelman mukaista hintapuitetta.

Rakentamissopimus

Helsingin kaupungin ja ryhmärakennuttajien välillä on allekirjoitettu 30.3.2012 varausehtojen edellyttämä rakentamissopimus.

Ryhmärakennuttamissopimus

Conect Oy:n ja ryhmärakennuttajien välillä on allekirjoitettu po. tonttia koskeva ryhmärakennuttamissopimus 2.5.2012.

Hallinnanjakosopimus

Ryhmärakennuttajien välillä on allekirjoitettu po. tonttia koskeva hallinnanjakosopimus 2.5.2012. Kunkin ryhmärakennuttajan määräosa vuokraoikeudesta ja vuokra-alueelle toteutettavista rakennuksista määräytyy mainitun sopimuksen perusteella.

Lyhytaikainen vuokrasopimus

Asiassa esitetään tehtäväksi tontista 29141/1 suoraan pitkäaikainen vuokrasopimus rahoituksen järjestämisen takia. Pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kullakin vuokralaisella on mahdollisuus saada pantti-oikeus (laitoskiinnitys) omaan määräosaansa vuokraoikeudesta ja vuokra-alueelle toteutettavista rakennuksista lainojensa vakuudeksi.

Energiatodistus

Hankkeen esittämän energiatodistuksen mukaan tontille toteutettavien rakennusten energiatehokkuusluokka on A.



Maaperä

Tontin vuokrasopimukseen on sisällytetty maaperän puhdistamista koskevat ehdot.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hitas-työryhmä päätti 20.4.2012 lausuntonaan kiinteistövirastolle puoltaa tontilla 29141/1 sijaitsevan Ida Aalbergin tie 6 ryhmärakennuttamishankkeen 7.4.2012 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä sekä todeta asuntojen velattomaksi hankinta-arvoksi enintään 3 592 205 euroa eli 2 822,95 e/asm² ilman indeksikorjausta (ind. 4/2010, alv 23 %).

Tontin rakennusoikeudesta 1 500 k-m² on tarkoitus käyttää 1 475 k-m². Asuntoja tullaan rakentamaan 13 ja niiden keskipinta-ala on 97,90 asm². Autopaikkoja tontille toteutetaan 18 kappaletta. Hankkeen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Tapio Hänninen / arkkitehtitoimisto Tapio Hänninen KY.

Ryhmärakennuttajien on toimitettava tonttiosastolle asunto-osaston osastopäällikön kohteen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymistä koskevat päätökset ennen tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Hitas-järjestelmän kehittäminen ja omistamisrajoituksen valvonta

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava kiinteistöviraston asunto-osastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä tai muutoin luovutettava omistusoikeudella ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Muokatut Hitas-ehdot ja -yhtiöjärjestyspykälät sekä sitoumuksen toimittaminen

Vuokra-aluetta hallitsemaan ei perusteta tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiötä, vaan vuokra-alue luovutetaan vuokralaisille yhteisesti



määräosin noudattaen tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -ehtoja.

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä vastaavat tontin määräosaiseen luovutukseen muokatut Hitas II -maanvuokrasopimusehdot ja yhtiöjärjestyspykälät. Ehtojen pysyvyys varmistetaan vuokrasopimukseen sisällytettävällä sopimussakolla.

Määräosa määritellään murtoluvulla ja sillä tarkoitetaan vuokralaisen osuutta tontin vuokra-oikeudesta ja vuokra-alueelle toteutettavista rakennuksista (= vuokralaisen omistama asuinrakennus ja hallitsemat alueet vuokra-alueella). Määräosa voi olla kaupan tai muun luovutuksen kohteena.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen määräosien kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin (AKR) 29141/1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010 (164 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran tontteja pitkäaikaisesti vuokrattaessa siten, että po. vertailuvuokra on tontin vuokraushetkellä 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määritelty maanvuokra.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tonttien vuokra määräytyy seuraavasti:

Kerrosala k-m ²	Euroa/k-m ² (ind.100)	Euroa/k-m ² (ind.1863)	Perusvuosi- vuokra (ind. 100) euroa	Alkuvuosi- vuokra (ind. 1863) euroa
1 500	32	596	1 920	35 770



1 500 38 708 2 280

(1 500 x 30 x 4 %) x 18,63 Hitas-tontin vuosivuokra
(1 500 x 38 x 4 %) x 18,63 Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tontin vuokralaisista ja määräosista
- 2 Tonttiosaston toimintaohje
- 3 Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vapaarahoitteisen omistusasunnon määräosaisen tontin luovutuksen Hitas II-ehdot
- 4 Yhtiöjärjestysmallia (Hitas II) vastaavat tontin määräosaisen luovutuksen vuokrasopimusehdot
- 5 Hakemus
- 6 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11590
- 7 Sijaintikartta

Otteet

Ote

Ryhmärakennuttajat

Taske
HKR
Kv/kmo
Kv/as
Kv/ha

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Osastopäällikkö 19.04.2012 § 62

HEL 2012-001630 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 P1, Ida Aalbergintie 6



Päätös

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti varauksen siirrosta uuden henkilön nimiin Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin 1 asunnon G osalta Conect Oy:n kokoamalle ryhmälle ryhmärakennuskohteessa Ida Aalbergin tie 6, seuraavin ehdoin.

1

Varauksesta luopujat Petri Koho ja Merja Lairila.

2

Uudet varauksensaajat Kari ja Eeva Vertio.

3

Varauksensaaja on osaltaan velvollinen noudattamaan Kik:n 9.2.2012 (89 §) tehtyä päätöstä.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa 9.2.2012 (89 §) tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään, varauksensaajien mahdolliset muutokset ryhmärakennuskohteessa (Pohjois-Haaga, tontti 29141/1)

Lisätiedot

Koponen Riku, pientaloasiamies, puhelin: 310 31800

riku.koponen(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 89

HEL 2012-001630 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G6 P1, Ida Aalbergin tie 6

Päätös

Lautakunta päätti, muuttaen päätöstään 2.11.2010 (718 §), varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontin nro 1 Conect Oy:n kokoamille, liitteessä nro 11 luetelluille varauksensaajille omatoimista ryhmärakennuttamista varten 30.9.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman yhtiömuotovaatimusta noudattaen liitteenä nro 1 olevia tontin määräosaiseen luovutukseen muokattuja Hitas II -varausehtoja.



Mainittujen ehtojen mukaan varattava tontti luovutetaan varauksensaajille yhteisesti määräosin ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II- sääntelyä vastaavat, liitteinä nrot 2 – 4 olevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sekä yhtiöjärjestysmallin mukaiset Hitas II -lisäehdot.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvolliset toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle liitteenä nro 5 olevan, tähän hankkeeseen muokatun omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen.

2

Varauksensaajien tulee kehittää kilpailuehdotustaan ja hankettaan "Excelsior" tontinluovutuskilpailun arvosteluryhmän esittämien kehittämisvaatimusten mukaisesti ja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamissopimus 30.3.2012 mennessä, ellei kaupunki myönnä hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Varauksensaajat ovat velvolliset noudattamaan tonttiosaston uutta toimintaohjetta 2.11.2011 entisen toimintaohjeen sijasta.

4

Muutoin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Samalla lautakunta päätti todeta EKE-Rakennus Oy:n varauksen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29141 tontista nro 1 rauenneeksi, koska varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakentamissopimusta asetetussa määräajassa eikä ole sitoutunut noudattamaan kilpailuohjelman mukaista hintapuitetta.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön hyväksymään varauksensaajien mahdolliset muutokset sekä tarvittavat muutokset rakentamissopimukseen ja aikatauluun.

(A1129-194)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Tuomas Kivelä, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi
Matti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449



14.06.2012

To/17

[martti.tallila\(a\)hel.fi](mailto:martti.tallila(a)hel.fi)

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alvnro

FI02012566



§ 368

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 4. - 14.6.2012 tekemiä päätöksiä:

Virastopäällikkö	19, 20
Tilakeskuksen päällikkö	39, 40
Tilakeskuksen tilapalveluiden vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	125 - 128
Tonttiosaston osastopäällikkö	91 - 98
Tonttiosaston elinkeinotoimiston toimistopäällikkö	97 - 101, 103 - 107
Tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö	96

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten xxx (=ajalta) tekemiä päätöksiä:

xx (=viranomainen)	pvm
xx (=viranomainen)	pvm
...	...
...	...

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 369

Viraston tiedotuksia

Päätös

Merkittiin tiedoksi virastopäällikkö Jaakko Staufferin selostus Helsingin kaupungin ja SRV Viitokset Oy:n välillä 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesti toteutettavan Kalasataman keskuksen suunnittelu- ja toteutustilanteesta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 370

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

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

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



14.06.2012

Kiinteistölautakunta

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Heidi Ekholm-Talas

Sole Molander

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 29.06.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



14.06.2012

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 340 §, 350 §, 355 §, 360 §, 362 §, 363 §, 365 §, 366 §, 367 §

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



14.06.2012

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

2

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI 341 §, 342 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan



14.06.2012

vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määrääjän viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.



14.06.2012

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.



14.06.2012

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi.



14.06.2012

Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

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.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

Pöytäkirja

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