



05.03.2015

Kokousaika 5.3.2015 klo 16:00 - 17:08

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

Läsnä

Jäsenet

Hakola, Juha	puheenjohtaja
Hamid, Jasmin	varapuheenjohtaja
Aaltonen, Jaana	
Das Bhowmik, Elina	
Rantanen, Tuomas	
Sademies, Olli	
Haataja, Seija	varajäsen
Pulkkinen, Joonas	varajäsen
Vierunen, Maarit	varajäsen

Muut

Oskala, Hannu	kaupunginhallituksen varaedustaja
Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
Stauffer, Jaakko	virastopäällikkö
Vainio, Pirkko	osastopäällikkö
Aarnio, Minna	kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Hiltunen, Arto	tilakeskuksen päällikkö
Patrikainen, Esko	vs. osastopäällikkö
Helle, Laura	tiedottaja
Montell, Kristina	lakimies
Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö
	asiantuntija
	93 §, klo 16:06 - 16:20

Puheenjohtaja

Juha Hakola	92 - 112 §
-------------	------------

Esittelijät

Jaakko Stauffer	virastopäällikkö
	92 - 96 ja 110 - 112 §
Arto Hiltunen	tilakeskuksen päällikkö
	97 - 101 §
Esko Patrikainen	vs. osastopäällikkö
	102 - 108 §



05.03.2015

	Pirkko Vainio	osastopäällikkö 109 §
Pöytäkirjanpitäjä	Kristina Montell	lakimies 92 - 112 §



05.03.2015

§	Asia	
92	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
93	Vp/2	Asiantuntijoiden kuuleminen
94	Vp/3	Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2014
95	Vp/4	Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle eron myöntämiseksi kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle ja viran täytön hakumenettelyn aloittamiseksi
96	Vp/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin yleiskaavaluonnoksesta
97	Tila/1	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin ulkovalaistuksen tarveselvityksestä
98	Tila/2	Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen rakennustekniset työt sekä putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinnat
99	Tila/3	Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennus; urakoitsijoiden valinta
100	Tila/4	Malmin sairaalan peruskorjauksen ja laajennuksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen
101	Tila/5	Koulutilojen vuokraaminen Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle
102	To/1	Jakeluaseman pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen Herttoniemessä
103	To/2	Teollisuustontin ja määräalan vuokraaminen Helsingin KTK Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kivikko, tontti 47047/13, määräala kiinteistöstä 91-418-6-92)
104	To/3	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta
105	To/4	Tontin (kerrostalo) myyminen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54003/2)
106	To/5	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12331 (Länsisatama, Jätkäsaari,



05.03.2015

Atlantinkaaren asemakaava)

107	To/6	Kahden teollisuustontin vuokraaminen Etnopal Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilasta (Tapaninkylä, tontit 39125/6 ja 7)
108	To/7	Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan joukkoliikennneyhteyttä koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12305
109	Ha/1	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen
110	Vp/6	Pyydetyt kaavalausunnot
111	Vp/7	Viraston tiedotuksia
112	Vp/8	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano



05.03.2015

Vp/1

§ 92

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Hamidin (varalla Das Bhowmik) ja Aaltosen (varalla Pulkkinen) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



05.03.2015

Vp/2

§ 93

Asiantuntijoiden kuuleminen

Päätös

Kiinteistölautakunta kuuli asiantuntijana virastopäällikön esittelyssä olevan asian Vp/5 osalta suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkosta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää kuulla asiantuntijoita.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



§ 94

Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2014

HEL 2015-002324 T 02 06 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä kiinteistöviraston vuoden 2014 tulosbudjetin seurannan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta luovutettuun asuntorakennusoikeuteen liittyvää tavoitetta. Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrää 250 000 k-m² ei saavutettu. Kaupunki luovutti vuonna 2014 asuntorakennusoikeutta 232 874 k-m², josta omistusoikeudella luovutettiin 44 % ja loput 56 % vuokrattiin. Luovutettu asuntokerrosala jäi alle sitovan tavoitteen, koska kaupungin omaa asuntotuotantoa käynnistyi alle normaali määrä. Tähän vaikutti taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen sekä Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen.

Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 62 649 k-m².



Ulkoisten maanvuokrien osuus oli 167,6 miljoonaa euroa, joka ylitti sitovan tavoitteen 166,0 milj. euroa 1,6 milj. eurolla. Luovutetun asuinrakennusoikeusmäärän osalta vuoden 2014 tavoite 250 000 k-m² alitettiin toteuman ollessa 232 874 k-m². Kuluneen vuoden aikana toimitilarakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 62 649 k-m².

Sitovana tavoitteena seurattiin vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaikaa. Toteuma oli 3,1 päivää, joka on tavoitetasoa 7 päivää merkittävästi parempi.

Tilakeskuksen sitovana tavoitteena oli tyhjien tilojen osuus tilakannasta 5 %. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 3,9 %.

Sitovana tavoitteena seurattiin myös maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaikaa. Tavoitetaso 18 alitettiin toteuman ollessa 14,4 päivää.

Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus parani edelliseen vuoteen nähden 3,9 % prosenttiyksikköä (edellisen vuoden kokonaistuottavuuden lasku oli 0,3 prosenttiyksikköä). Tuottavuuden paraneminen johtui pääosin maanvuokraukseen ja myyntiin liittyvien sopimusmäärien lisääntymisestä sekä virastossa toteutetuista säästötoimista ja kustannusten maltillisesta noususta suhteessa yleiseen hintakehitykseen. Tilakeskuksen tuottavuus kehittyi 1,1 % ja muun viraston (perusvirasto) tuottavuus 5,9 %.

Käyttötalous

Kaupunginvaltuuston hyväksymä käyttötalouden talousarvio ja kiinteistölautakunnan hyväksymä tulosbudjetti toteutuivat valtuuston hyväksymien sitovuustasojen mukaan. Kiinteistöviraston (ilman tilakeskusta) käyttötalouden menoissa saavutettiin tulosbudjettiin nähden noin 0,9 milj. euron säästö. Tulot ylittyivät 21,5 milj. eurolla. Tulojen ylitys johtui maanvuokratulojen kasvusta sekä muista mm. maankäytösopimuksiin perustuvista tuloista.

Tilakeskus on nettobudjetoitu osasto, ja toimintakate on näin ollen sitova tavoite talousarvioon nähden. Toimintakate ylittyi 43,0 milj. euroa talousarvioon nähden.

Investoinnit

Investointitulot

Maanmyyntitulotavoitteet saavutettiin. Maata myytiin 105 milj. eurolla tavoitteen ollessa 100 milj. euroa. Rakennuksia ja toimitilaosakkeita myytiin yhteensä 19,5 milj. eurolla.



Investointimenot

Maan hankintaan käytettiin 45,1 milj. euroa. Talonrakennusinvestointeja tehtiin 159,7 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta hyväksyi 9.1.2014 kiinteistöviraston toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2014. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää osastojen yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia



§ 95

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle eron myöntämiseksi kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikölle ja viran täytön hakumenettelyn aloittamiseksi

HEL 2015-002016 T 01 01 04 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää eron kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö ***** hänen hakemuksensa mukaisesti 1.10.2015 lukien ja kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään viran täyttöön liittyvän hakumenettelyn.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pirkko Vainio, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Erohakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on pyytänyt eroa virastaan 9.2.2015 saapuneella ilmoituksella siirtyäkseen eläkkeelle 1.10.2015 alkaen.

Kiinteistölautakunnan johtosäännön 15 §:n mukaan osaston päällikön ottaa kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa. Eron viranhaltijalle myöntää nimittävä toimielin.



Tonttiosasto huolehtii kiinteistöviraston johtosäännön mukaan maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä kaupungin maaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti. Osaston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Kaupungin kielitaitosäännön mukaan osastotason yksikön päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pirkko Vainio, osastopäällikkö, puhelin: 310 36418
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Erohakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus



§ 96

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Helsingin yleiskaavaluonnoksesta**

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin yleiskaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Tiivistelmä

Uudelle yleiskaavalle asetetut tavoitteet ovat sekä kunnianhimoisia että kannatettavia. Yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseen liittyy kuitenkin monia haasteita ja riskejä, sillä yleinen taloussuhdanne ja myös kaupungin taloudellinen tilanne säilynevät heikkoina ainakin lähivuosina. Tällöin vaarana on uuden yleiskaavan edellyttämien investointien viivästyminen, joka voi heikentää mahdollisuuksia saavuttaa seuraavien 5 - 15 vuoden asuntotuotantotavoitteita, jotka säilynevät korkealla tasolla tai jopa nousevat. Yleiskaavan jatkosuunnittelussa tulisikin selvittää kattavasti yleiskaavan maankäyttöratkaisujen toteuttamisesta aiheutuvat kaupungin investointitarpeet, jotta asuntotuotantomahdollisuuksien realistisuutta voidaan arvioida sekä rajallisia investointiresursseja kohdentaa ja ajoittaa oikein.

Valmisteilla oleva yleiskaava mahdollistaa Helsingin kehittämisen nykyistä merkittävästi urbaanimmaksi metropolialueen keskukseksi. Yleiskaavaluonnos osoittaa uutta asuntorakentamista yhdessä valmisteilla olevan Östersundomin yhteisen yleiskaavan kanssa noin 9 milj. k-m² (noin 260 000 asukkaalle). Lisäksi luonnoksessa esitetään merkittävästi uusia rakentamismahdollisuuksia liike- ja toimitiloille sekä kaupalle. Muutos voimassa olevaan yleiskaavaan on huomattava ja uudelle yleiskaavalle asetettu tavoite on sekä kunnianhimoinen että kannatettava. Yleiskaavan valmistelussa on myös onnistuneesti lähdetty siitä, että uusi yleiskaava toimisi voimassa olevaan yleiskaavaan nähden huomattavasti strategisempänä ja yleispiirteisempänä maankäytön ohjausvälineenä. Omaksuttu lähestymistapa antaakin voimassa olevaan yleiskaavaan nähden enemmän tilaa asemakaavatasoiselle suunnittelulle, mitä voidaan pitää perusteltuna.

Yleiskaavaluonnoksessa omaksutut kunnianhimoiset tavoitteet tuottavat myös haasteita tulevien vuosien asemakaavoitukselle, tontinluovutukselle, tonttien rakentamiselle ja kaupungin taloudelle.



Kiinteistölautakunta toteaa jäljempänä esitetyin huomion, että yleiskaavaluonnos antaa hyvät lähtökohdat yleiskaavan jatkosuunnittelulle.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että investointien ja kaupungin budjetin suunnittelussa mm. julkisen liikenteen ja lähipalveluiden osalta huomioidaan riittävät ja oikea-aikaiset investoinnit, jotta yleiskaavan rakentamismahdollisuudet toteutuvat odotetulla tavalla.

Asuntorakentamisen mahdollistaminen

Kaupunkibulevardit ja asuntotuotanto

Nyt puheena olevassa yleiskaavaluonnoksessa suuri osa esitetystä asuntorakentamispotentiaalista perustuu moottoritiemäisten kaupunkibulevardien rakentamiseen. Lautakunta pitää po. ratkaisumallia kannatettavana, mutta kaupunkibulevardien toteutumiseen sisältynee kuitenkin merkittäviä teknistaloudellisia haasteita ja riskejä, joiden johdosta näiden alueiden toteutuminen saattaa pitkittyä.

Lähtökohtaisesti nykylainsäädännön ja -määräysten mukaan asuinrakennukset on rakennettava kokonaisuutena siten, että ihmisten oleskeluvyöhykkeellä saavutetaan tavanomaisissa sääolosuhteissa ja käyttötilanteissa terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilmasto. Ilmanlaadulle asetetut raja- ja ohjearvot eivät saa ylittyä myöskään bulevardityyppisillä kaduilla, joihin on suunniteltu jalkakäytäviä tai pyöriteitä. Asuinrakentamisen sekä välittömästi tähän liittyvän oleskelualueen tulee siis muodostaa elinympäristö, jossa ilman epäpuhtaudet eivät kuormita asukkaita.

Kaupunkibulevardin yhteydessä toteutettava asuntotuotanto on suunniteltava sekä pienhiukkasia että liikennemelua vastaan siten, että rakentaminen täyttää asetetut määräykset ja raja-arvot. Kortteleiden, rakennusten ja niiden pihojen tulee olla toimivia, turvallisia ja terveelliseksi todettuja ilmanlaadun kannalta sekä määräysten mukaisesti suojattuja myös liikennemelun kannalta. Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia eri toimintojen sekä kaavoitusvaiheen suunnittelulle että myös asuinkortteleiden ja asuntojen rakennussuunnittelulle. On syytä huomata, että esimerkiksi melun torjunnan kannalta parhaat suunnitteluratkaisut voivat olla ongelmallisia pienhiukkasten torjunnan kannalta ja päinvastoin. Yksittäisten rakennushankkeiden ja koko korttelirakenteen tulee todennäköisesti olla hyvin pitkälti suunniteltu jo asemakaavavaiheessa.

Melu- ja ilmanlaatuongelmien torjuminen saattaa edellyttää katuun tai sen läheisyyteen rajoittuvilla tonteilla alimpien kerrosten toteuttamista



liike-/toimitilana ja ylempien kerrosten asuntojen toteuttamista läpitalon huoneistoina. Tällaiset vaatimukset heikentävät tonttien taloudellisia toteutusedellytyksiä merkittävästi, mikä saattaa puolestaan heijastua kokonaisten kortteleiden rakentumiseen, mikäli katuun rajoittuvien tonttien on tarkoitus toimia meluesteenä piha-alueille ja muille tonteille/kortteleille.

Lisäksi bulevardisoinnin myötä mahdollisesti tapahtuva ruuhkautumisen siirtymä alemmalle katuverkolle voi kohdistaa ilmanlaatuongelmia myös laajemmalle alueelle. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä tulisikin laajemmin selvittää nykyisen lainsäädännön ja rakentamisen nykymääräysten soveltuvuus bulevardisoinnista johtuvaan korttelirakenteeseen sekä tästä muodostuvaan asuntotypologiaan.

Teknisten haasteiden lisäksi lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunkibulevardien kustannukset arvioidaan niiden todellisen toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi.

Kokonaisuudessa on kuitenkin huomioitava sekin, että autoliikenteen päästövaikutukset saattavat vähentyä merkittävästi autoihin, teihin sekä asuntoihin liittyvien teknologisten ratkaisujen kehittyessä.

Muut asuntotuotantoon osoitetut alueet

Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Vaikka tätä voidaan pitää lähtökohtaisesti kannatettavana, on syytä huomata, että korkeat tehokkuustavoitteet johtavat todennäköisesti hyvin kalliisiin rakenteellisiin pysäköintiratkaisuihin, mikä puolestaan nostaa rakentamiskustannuksia merkittävästi, varsinkin, jos hankkeiden toteuttaminen edellyttää uudishankkeen autopaikkojen lisäksi jo olemassa olevien maantasoisten autopaikkojen siirtämistä laitoksiin.

Useilla esikaupunkialueilla asuntojen markkinahinnat ovat kuitenkin ainakin nykyisellään melko maltillisia, joten korkeat tehokkuustavoitteet ja sen myötä varsin korkeaksi muodostuvat rakentamiskustannukset vaikeuttavat vuokra- ja erityisesti omistusasuntotuotannon toteuttamista näillä alueilla. Voidaankin pitää todennäköisenä, että näiden alueiden toteutuminen tulee ainakin lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä olemaan hidasta, mikä puolestaan vaikeuttaa merkittävästi asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista seuraavien 5 - 15 vuoden aikana.

Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla



Kaupunkibulevardialueiden ja esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on edellä mainitulla tavalla osoitettu runsaasti lisärakentamista. Näiden alueiden toteutumiseen liittyy nykyinen rakentamista ohjaava lainsäädäntö, kaupungin taloudellinen tilanne ja asuntojen paikalliset markkinat huomioiden riskejä, jotka hidastavat näiden rakentamista merkittävästi. Vaarana onkin, että uusi yleiskaava ei tarjoa lähivuosille riittävästi uusia asuntorakentamisen mahdollisuuksia ja asuntotuotanto tämän johdosta vähenee.

Lyhyen ja keskipitkän aikavälin asuntorakentamisen mahdollisuuksien turvaamiseksi tulisi yleiskaavan laadinnan yhteydessä avoimesti ja rohkeasti tarkastella myös sellaisia alueita, joiden toteutuminen olisi halvempaa, helpompaa ja nopeampaa. Tällaiset alueet voitaisiin merkitä yleiskaavassa vähintään selvitysalueiksi, mikäli ratkaisuja alueiden osoittamiseksi rakentamiseen ei pystytä tekemään yleiskaavan voimaan saattamiseksi asetetun määräajan puitteissa.

Mainittuun perustuen esimerkiksi Kivinokan ja Tuomarinkylän Tuusulantiehen rajoittuvat alueet tulisi yleiskaavassa merkitä ainakin selvitysalueiksi. Näitä alueita voitaisiin kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kehittää aidosti alueina, joissa yhdistyisivät niin asetetut asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet kuin myös kulttuuriympäristölliset ja virkistyselliset arvot. Raidejokerin linjaus tulisi suunnitella toteutuvaksi aikaisempien suunnitelmien mukaisesti Kirkonkyläntien ja Tuusulanväylän vierestä. Edelleen Taivalsaareen ja Hevossalmeen voitaisiin sijoittaa merellistä asumista.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset

Yleiskaavaluonnokseen on sisällytetty keskusta-alueiden tulevaa asemakaavoitusta ohjaavana määräys, jonka mukaan näillä alueilla pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadun varsiin. Määräys on kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen kannalta ymmärrettävä, mutta se saattaa, ainakin tiukasti tulkittuna, vaikeuttaa näiden alueiden asemakaavoitusta ja heikentää talonrakentamishankkeiden toteutusedellytyksiä.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan tonttien pysäköintiratkaisu tulisi ratkaista vasta asemakaavoitusvaiheessa kunkin alueen ja tontin tekniset ja taloudelliset realiteetit huomioiden. Lisäksi kadun varsille tulee jättää riittävästi autopaikkoja lyhytaikaista asiointipysäköintiä varten varsinkin alueilla, joille toivotaan runsaasti kivijalkaliiketilaa.

Kaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa voitaisiinkin harkita mainitun määräyksen väljentämistä tai jopa poistamista, koska jo alueille asetetut maankäytön tehokkuustavoitteet johtavat todennäköisesti



siihen, että asemakaavoituksen yhteydessä ensisijaisena vaihtoehtona tutkitaan mahdollisuudet laitospysäköintiin. Yleiskaava ei kuitenkaan saisi pakottaa laitospysäköintiratkaisuihin, mikäli niiden toteuttamiseen ei ole taloudellisia tai muita mahdollisuuksia. Tällä tavoin vältetään kaavamaiset ja ylikalliit ratkaisut sekä parannetaan asemakaavojen taloudellista toteutuskelpoisuutta.

Yleiskaavan jatkosuunnittelun yhteydessä voitaisiin lisäksi tutkia mahdollisuutta ottaa yleiskaavaan määräyksiä, jotka mahdollistaisivat vähäautoisten ja/tai autottomien hankkeiden kaavoittamisen ja toteuttamisen alueille, joilla joukkoliikenteen palvelutaso on tavanomaista korkeampi (esim. aseman seudut). Tämä voisi edistää aseman seutujen asemakaavoitusta ja täydennysrakentamista merkittävästi varsinkin, kun maankäytön tehostaminen näillä alueilla johtaa lähes poikkeuksetta kalliisiin maanalaisiin tai maanpäällisiin pysäköintilaitosratkaisuihin. Vastaavan määräyksen ottamista voitaisiin harkita laajemminkin kantakaupungiksi osoitetuilla alueilla.

Toisaalta pysäköintipaikkojen kysyntä pienenee, jos hyväksytyn pysäköintistrategian mukaisesti käyttäjä maksaa -periaatetta vahvistetaan ja jos pysäköintipaikoista osa voidaan toteuttaa vasta, kun maksuhalukasta kysyntää ilmenee.

Palvelutilaverkko kaavoituksessa

Uusien alueiden kaavoituksessa ja olemassa olevien alueiden tiivistämisessä voidaan hyödyntämällä olemassa olevia palvelutiloja niitä kehittämällä, laajentamalla sekä niistä luopumalla tai olemassa olevat palvelutilat huomioivalla uuden palvelutilaverkon mitoittamisella ja suunnitellulla tehostaa kaupungin olemassa olevaa ja laajenevaa palvelutilaverkkoa yhtenä kokonaisuutena.

Viimeistään asemakaavoituksen käynnistyessä tulisi poikkihallinnollisessa yhteistyössä selvittää mahdollisuudet olemassa olevan palvelutilaverkon ja infrastruktuurin hyödyntämiseen uusien alueiden suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa kokonaistaloudellisen ratkaisun varmistamiseksi kaupungin investointi- ja käyttötaloudessa.

Yritysalueet

Yleistä yritysalueista

Yleiskaavaluonnos säilyttää pääosin nykyiset yritysalueet. Uusia alueita ei ole kuitenkaan Heikinlaaksoa lukuun ottamatta juuri osoitettu. Tuotantotilojen kysyntä on yllättävän vilkasta, joten uusien yritysalueiden osoittaminen tiivistävän kaupunkirakenteen alta



poistuvien tilalle olisi niin kaupungin strategian kuin elinkeinopolitiikankin näkökulmasta perusteltua. Viime vuonna toimitilatonteista noin 26 000 k-m² muutettiin asuinkäyttöön.

Toimistoalueet

Viime aikoina on korostunut, että toimistotyöpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen mutta että saavutettavuus myös henkilöautolla ja autopaikkojen riittävyys on edelleen tärkeää. Kaupungilla on varsin rajallinen määrä toimistotonttitarjontaa riittävän lähellä raideliikenneasemia. Länsimetro, Kehärata ja Raidejokeri lisäävät tonttikysyntää asemien tuntumassa sekä Helsingin että Espoon puolella.

Helsingin nykyinen yritystonttivaranto ei sijainniltaan ja laadultaan vastaa kaikilta osin käyttäjien ja sijoittajien kysyntään. Helsingin kilpailukyvyn säilyttämisen kannalta olisi tärkeää mahdollistaa yritysten sujuva toiminta kaupungissa. Helsinki on strategiansa mukaisesti vuonna 2016 Suomen yritysmyönteisin kaupunki, minkä tulee heijastua myös yritystonttitarjontaan.

Lautakunta pitää hyvänä, että yleiskaavaluonnoksessa osoitetaan lisärakentamismahdollisuuksia muun muassa Kämpän aseman lähelle.

Liike- ja palvelukeskusten alueella muutoksia toimitiloista asumiseen ei pääsääntöisesti sallita. Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin tällä hetkellä yli miljoona neliometriä tyhjää toimistotilaa. Epäkurantin ja vanhentuneen toimistotilan muuttaminen asuinkäyttöön edesauttaa uusien tarkoitustenmukaisten ja sijainniltaan kiinnostavien toimitotalojen rakentamista Helsingin kaupungin alueelle sekä edistää kaupungin tiivistämistä ja kehittämistä elävämmäksi.

Kivikon yritysalueen laajentaminen pohjoiseen

Yleiskaavaluonnoksessa ei ole osoitettu uusia alueita teollisuus- ja palveluyritysten tarpeisiin. Näiden kysyntä on kuitenkin edelleen vilkasta. Kivikon yritysalueen liikenneyhteydet parantuvat merkittävästi Kehä 1:sen uuden liittymän valmistuessa. Lautakunta esittää Kivikon yritysalueen laajentamista pohjoiseen Porvoonväylän vartta Maratontielle asti, jonne voisi jatkossa suunnitella uuden liittymän.

Latokartanonkaaren toimitila-alue

Latokartanonkaaren pohjoispuolelle on voimassa olevissa asemakaavoissa merkitty toimitilatontteja. Yleiskaavaluonnoksessa alue on kuitenkin merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Kivikon uusi liittymä parantaa alueen liikenneyhteyksiä merkittävästi, joten



toimitilakysyntäkin saattaa piristyä. Lautakunta ehdottaa, että alueen kaavamerkintä mahdollistaisi myös toimitilarakentamisen (A1).

Pitäjänmäen yritysalue

Lautakunta pitää hyvänä, että Pitäjänmäen yritysalueen toiminta on pääosin turvattu yleiskaavassa. Pitäjänmäen aseman eteläpuoli on merkitty yleiskaavassa liike- ja palvelukeskustaksi. Alueella toimii myös merkittäviä teollisuusyrityksiä, joiden toiminta on kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta merkittävää.

Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen

Rastilan leirintäalue sijaitsee aivan metroaseman vieressä ja alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Leirintäalue koostuu 165 sähköistetyistä matkailuajoneuvopaikasta, 80 teltpapaikasta, 22 mökistä, viidestä erikokoisesta saunasta, neljästä huoltorakennuksesta ja vastaanottorakennuksesta. Tutkimuksen mukaan tyypillinen leirintäalueen asiakas on saksalainen tai suomalainen karavaanari tai venäläinen mökkiasiakas.

Rastilan leirintäalueelle olisi kuitenkin mahdollisuus kaavoittaa asuntorakentamista, koska leirintäalue olisi siirrettävissä Vuosaarenlahden rannalle, joka ei sataman läheisyydestä johtuen sovellu asuntorakentamiseen. Rastilan leirintäaluetta voitaisiin kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kehittää aidosti alueena, jossa yhdistyisivät niin asetetut asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet kuin myös kulttuuriympäristölliset ja virkistykselliset arvot. Korttelin nro 54325 tontit on kaavassa varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1/sk), jolla huvilaympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa yleiseen virkistyskäyttöön, matkailuun sekä kulttuuripalveluihin liittyviä toimintoja.

Leirintämatkailun kehittämismahdollisuudet olisivat suuren pinta-alan ansioista siellä jopa nykyistä laajemmat. Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu metroasema Vuosaaren satamaan, joka olisi hyvin saavutettavissa uudelta leirintäalueelta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että leirintäalue ei kavenna kaupunkilaisten ulkoilualueita ja olemassa oleva huvila-alue säilyy. Leirintäalue palvelisi myös entistä paremmin Vuosaaren sataman kautta molempiin suuntiin kulkevaa matkailuajoneuvoliikennettä.

Päivittäistavarakaupan mitoitus

Yleiskaavaluonnoksen määräysten mukaan kaikilla keskusta-alueilla päivittäistavarakaupan suuryksiköiden mitoituksen lähtökohtana on



pääosin oltava alueen paikallinen kysyntä. Monipuolisen valikoiman päivittäistavarakauppa tarvitsee kuitenkin kannattavaan toimintaan riittävän asiakaspohjan. Kaupungissa on joitakin väljästi asuttuja alueita, joiden väestöpohja ei mahdollista kannattavaa laajemman valikoiman supermarketia. Kysyntää päivittäistavarakaupan suuryksikölle (yli 2 000 m²) riittäisi kuitenkin esimerkiksi Pukinmäessä hyvien kulkuyhteyksien vuoksi, jolloin alue olisi perusteltua suunnitella keskustatoimintojen alueeksi.

Pääkaupunkiseudun linnoitteet

Helsingissä muun muassa ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet rajoittavat yhdyskuntarakenteen tiivistämistä varsin monissa paikoissa. Linnoituslaitteet ovat useimmiten huonossa kunnossa ja vaarallisia ulkoilijoille. Lautakunta ehdottaa, että Helsinkiin tehtäisiin muutamia laajempia museoalueita, joissa linnoituslaitteet olisivat kunnostettu yleisölle turvalliseen kuntoon ja joissa voisi olla infotauluja ja opastusta linnoituslaitteiden historiaan.

Muilta osin linnoituslaitteiden alueita voisi huolellisen harkinnan ja dokumentoinnin jälkeen suunnitella myös muuhun käyttötarkoitukseen.

Täytöt

Kaivumaiden kehittämisohjelmaa 2014 - 2017 laadittaessa on tarkasteltu ylijäämämaiden hallinnan nykytilannetta ja määritetty vaihtoehtoisia toimintaperiaatteita tulevaisuuden tavoitteiksi. Ylijäämämaiden määrää vähentämällä ja niitä järkevästi hyödyntämällä Helsingin kaupungin lasketaan voivan saavuttaa merkittäviä säästöjä rakentamisen kustannuksissa. Suurimmat säästöt lasketaan saatavan hyödyntämällä kehittämisohjelman mukaisesti rakentamisessa syntyviä kaivumaita pehmeikköalueiden esirakentamisessa. Toimenpiteiden tavoitteena on myös maanrakennuskustannusten ja maa-ainesten kuljetusmatkojen puolittaminen vuoden 2010 tasosta. Mietinnön toimenpide-ehdotukset eivät edellytä lisäresurssien osoittamista toimintaan, vaan ainoastaan normaaliin toimintaan liittyvien toimintatapojen kehittämistä ja koordinoitua ehdotusten mukaisesti.

Nyt valmistelussa oleva yleiskaava on keskeinen työkalu taloudelliseen massojen ohjaukseen. Kiinteistölautakunnan mielestä kaikki tiedossa olevat alueet, joissa tullaan tarvitsemaan maamassoja, tulisi osoittaa yleiskaavassa alueiksi, joissa voidaan tehdä täyttötöitä ilman asemakaavaa. Esimerkkeinä tällaisista alueista ovat bulevardiksi kaavailtujen väylien läheisyydestä vapautuvat tonttialueet, kuten Länsiväylän kupeessa olevat merelliset kohteet, erityisesti Lapinlahden alueeseen liittyvät Iso-Pässin ja Morsiamen niemekkeet sekä Lemislahti, jossa täyttöalue tulisi osoittaa yleiskaavaluonnosta



laajempaan. Merkintä voisi olla vastaava kuin Östersundomin yhteisen yleiskaavan merkintä et3 (Esirakentamisalue).

Aluerakentamisen taloudellinen onnistuminen riippuu ratkaisevasti maamassojen tuotannon (louhe ym.) ja toisaalta täyttötarpeiden kohtaamisesta. Koska tuotantoa ja tarvetta ei voida aina synkronisoida optimaalisesti, tuotantoylijäämä tulisi jatkossa pystyä ohjaamaan tuleville kohdealueille ennen voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistölautakunta korostaa, että yleiskaavaan tulee merkitä ennakkoluulottomasti kaikki mahdolliset alueet, joilla puhtaita maamassoja saatetaan tarvita. Tämä mahdollistaisi jatkossa taloudellisen toiminnan asunto- ja toimitilarakentamisen sujuvoittamisessa. Vesi- ym. ympäristöluvut varmistavat sen, ettei yleiskaavan täyttöalumerkintöjä voitaisi käyttää hallitsemattomaan ylijäämämassojen sijoittamiseen.

Edellä olevaan viitaten kiinteistölautakunta esittää yleiskaavaan lisättäväksi merkinnän alueista, joissa puhtaita maamassoja saatetaan tarvita seuraavien 10 - 20 vuoden aikajänteellä.

Meriläjitysalueet

Väylien ja satamien ylläpidon sekä uusien asuinalueiden rakentamisen vuoksi tarvitaan myös meriläjityskapasiteettia ruoppausten toteuttamiseksi. Yleiskaavassa tulisi esittää aluevaraukset meriläjitustoimintaan soveltuvista alueista.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Käsittely

Jaakko Stauffer: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen kohtaan Tiivistelmä lisätään uusi viimeinen kappale.

Lausuntoehdotuksen kohtaan Kaupunkibulevardit ja asuntotuotanto lisätään uusi viimeinen kappale.

Lausuntoehdotuksen kohtaan Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset lisätään uusi viimeinen kappale.

Lausuntoehdotuksen kohdan Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen toisen kappaleen ensimmäistä virkettä muutetaan poistamalla sana "merkittävää".



Lausuntoehdotuksen kohdan Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen toiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen virke: Rastilan leirintäaluetta voitaisiin kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kehittää aidosti alueena, jossa yhdistyisivät niin asetetut asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet kuin myös kulttuuriympäristölliset ja virkistykselliset arvot.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lausuntoehdotuksen kohta Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla poistetaan.

Kannattajat: Jasmin Hamid

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lausuntoehdotuksen kohdan Yleistä yritysalueista kolmas virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tuotantotilojen kysyntä on yllättävän vilkasta, joten uusien yritysalueiden osoittaminen tiivistyvän kaupunkirakenteen alta poistuvien tilalle olisi niin kaupungin strategian kuin elinkeinopolitiikankin näkökulmasta perusteltua.

Kannattajat: Jasmin Hamid

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Lautakunta yhtyy kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssään tekemään valmisteluhoitukseen, että yleiskaavaan valmistellaan kaavamääräys tai -merkintä, jolla varmistetaan luonnonsuojeluun varatun alueen huomioiminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Se tulisi lisätä yleiskaavakarttaan näyttämään suojeltuja luontoalueita. Tämä tulisi tehdä yhteistyössä kaupungin muiden virastojen kanssa. Lisäksi yleiskaavan yhteydessä tulee perustaa valtuuston päättämällä tavalla metsäinen suojeluverkosto. Ympäristökeskus laatii paraikaa luonnonsuojeluohjelmaa ja metsäistä suojeluverkostoa.

Kannattajat: Jasmin Hamid

Vastaehdotus:

Elina Das Bhowmik: Esitän seuraavan vastaehdotuksen: Lausuntoehdotuksen kohdan Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla kolmanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas virke: Raidejokerin linjaus tulisi



suunnitella toteutuvaksi aikaisempien suunnitelmien mukaisesti Kirkonkyläntien ja Tuusulanväylän vierestä.

Kannattajat: Maarit Vierunen

Vastaehdotus:

Elina Das Bhowmik: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen kohdan Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla kolmannesta kappaleesta poistetaan seuraava virke: Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty saaristoraitiotieyhteys perustelee sitä, että Meri-Rastilan länsiosan rakentamismahdollisuuksien lisäämistä tarkastellaan uudelleen joko yleiskaavan laadinnan yhteydessä tai sen jälkeen erillisselvityksin.

Kannattajat: Maarit Vierunen

Vastaehdotus:

Elina Das Bhowmik: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen kohdan Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen kolmanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toiseksi viimeinen virke: Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että leirintäalue ei kavenna kaupunkilaisten ulkoilualueita ja olemassa oleva huvila-alue säilyy.

Kannattajat: Maarit Vierunen

Vastaehdotus:

Elina Das Bhowmik: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:
Lausuntoehdotuksen kohdan Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla kolmanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen virke: Tuomarinkylän kaavoituksessa on otettava huomioon tilapäisen parkkeerauksen tarve.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kohta Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla poistetaan.

Jaa-äänet: 6

Jaana Aaltonen, Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Juha Hakola, Olli Sademies, Maarit Vierunen

Ei-äänet: 3

Jasmin Hamid, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen



Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kohdan Yleistä yritysalueista kolmas virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tuotantotilojen kysyntä on yllättävän vilkasta, joten uusien yritysalueiden osoittaminen tiivistyvän kaupunkirakenteen alta poistuvien tilalle olisi niin kaupungin strategian kuin elinkeinopolitiikankin näkökulmasta perusteltua.

Jaa-äännet: 4

Jaana Aaltonen, Seija Haataja, Juha Hakola, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 5

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen kappale: Lautakunta yhtyy kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssään tekemään valmistelukehoitukseen, että yleiskaavaan valmistellaan kaavamääräys tai -merkintä, jolla varmistetaan luonnonsuojeluun varatun alueen huomioiminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Se tulisi lisätä yleiskaavakarttaan näyttämään suojeltuja luontoalueita. Tämä tulisi tehdä yhteistyössä kaupungin muiden virastojen kanssa. Lisäksi yleiskaavan yhteydessä tulee perustaa valtuuston päättämällä tavalla metsäinen suojeluverkosto. Ympäristökeskus laatii paraikaa luonnonsuojeluohjelmaa ja metsäistä suojeluverkostoa.

Jaa-äännet: 5

Jaana Aaltonen, Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Juha Hakola, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 4

Jasmin Hamid, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0



05.03.2015

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kohdan Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla kolmanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas virke: Raidejokerin linjaus tulisi suunnitella toteutuvaksi aikaisempien suunnitelmien mukaisesti Kirkonkyläntien ja Tuusulanväylän vierestä.

Jaa-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Olli Sademies

Ei-äännet: 7

Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Maarit Vierunen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

5 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kohdan Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla kolmannesta kappaleesta poistetaan seuraava virke: Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty saaristoraitiotieyhteys perustelee sitä, että Meri-Rastilan länsiosan rakentamismahdollisuuksien lisäämistä tarkastellaan uudelleen joko yleiskaavan laadinnan yhteydessä tai sen jälkeen erillisselvityksin.

Jaa-äännet: 3

Jaana Aaltonen, Joonas Pulkkinen, Olli Sademies

Ei-äännet: 6

Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Tuomas Rantanen, Maarit Vierunen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

6 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kohdan Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen kolmanteen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toiseksi viimeinen virke: Erityistä huomiota



05.03.2015

tulee kiinnittää siihen, että leirintäalue ei kavenna kaupunkilaisten ulkoilualueetta ja olemassa oleva huvila-alue säilyy.

Jaa-äännet: 4

Jaana Aaltonen, Jasmin Hamid, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen

Ei-äännet: 5

Elina Das Bhowmik, Seija Haataja, Juha Hakola, Olli Sademies, Maarit Vierunen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

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

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

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleiskaavaluonnoksen kartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 16.12.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin yleiskaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:



Tiivistelmä

Uudelle yleiskaavalle asetetut tavoitteet ovat sekä kunnianhimoisia että kannatettavia. Yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseen liittyy kuitenkin monia haasteita ja riskejä, sillä yleinen taloussuhdanne ja myös kaupungin taloudellinen tilanne säilynevät heikkoina ainakin lähivuosina. Tällöin vaarana on uuden yleiskaavan edellyttämien investointien viivästyminen, joka voi heikentää mahdollisuuksia saavuttaa seuraavien 5 - 15 vuoden asuntotuotantotavoitteita, jotka säilynevät korkealla tasolla tai jopa nousevat. Yleiskaavan jatkosuunnittelussa tulisikin selvittää kattavasti yleiskaavan maankäyttöratkaisujen toteuttamisesta aiheutuvat kaupungin investointitarpeet, jotta asuntotuotantomahdollisuuksien realistisuutta voidaan arvioida sekä rajallisia investointiresursseja kohdentaa ja ajoittaa oikein.

Valmisteilla oleva yleiskaava mahdollistaa Helsingin kehittämisen nykyistä merkittävästi urbaanimmaksi metropolialueen keskukseksi. Yleiskaavaluonnos osoittaa uutta asuntorakentamista yhdessä valmisteilla olevan Östersundomin yhteisen yleiskaavan kanssa noin 9 milj. k-m² (noin 260 000 asukkaalle). Lisäksi luonnoksessa esitetään merkittävästi uusia rakentamismahdollisuuksia liike- ja toimitiloille sekä kaupalle. Muutos voimassa olevaan yleiskaavaan on huomattava ja uudelle yleiskaavalle asetettu tavoite on sekä kunnianhimoisen että kannatettava. Yleiskaavan valmistelussa on myös onnistuneesti lähdetty siitä, että uusi yleiskaava toimisi voimassa olevaan yleiskaavaan nähden huomattavasti strategisempänä ja yleispiirteisempänä maankäytön ohjausvälineenä. Omaksuttu lähestymistapa antaakin voimassa olevaan yleiskaavaan nähden enemmän tilaa asemakaavatasoiselle suunnittelulle, mitä voidaan pitää perusteltuna.

Yleiskaavaluonnoksessa omaksutut kunnianhimoiset tavoitteet tuottavat myös haasteita tulevien vuosien asemakaavoitukselle, tontinluovutukselle, tonttien rakentamiselle ja kaupungin taloudelle.

Kiinteistölautakunta toteaa jäljempänä esitetyin huomion, että yleiskaavaluonnos antaa hyvät lähtökohdat yleiskaavan jatkosuunnittelulle.

Asuntorakentamisen mahdollistaminen

Kaupunkibulevardit ja asuntotuotanto

Nyt puheena olevassa yleiskaavaluonnoksessa suuri osa esitetystä asuntorakentamispotentiaalista perustuu moottoritiemäisten kaupunkibulevardien rakentamiseen. Lautakunta pitää po.



ratkaisumallia kannatettavana, mutta kaupunkibulevardien toteutumiseen sisältynee kuitenkin merkittäviä teknistaloudellisia haasteita ja riskejä, joiden johdosta näiden alueiden toteutuminen saattaa pitkittyä.

Lähtökohtaisesti nykylainsäädännön ja -määräysten mukaan asuinrakennukset on rakennettava kokonaisuutena siten, että ihmisten oleskeluvyöhykkeellä saavutetaan tavanomaisissa sääolosuhteissa ja käyttötilanteissa terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilmasto. Ilmanlaadulle asetetut raja- ja ohjearvot eivät saa ylittyä myöskään bulevardityyppisillä kaduilla, joihin on suunniteltu jalkakäytäviä tai pyöriteitä. Asuinrakentamisen sekä välittömästi tähän liittyvän oleskelualueen tulee siis muodostaa elinympäristö, jossa ilman epäpuhtaudet eivät kuormita asukkaita.

Kaupunkibulevardin yhteydessä toteutettava asuntotuotanto on suunniteltava sekä pienhiukkasia että liikennemelua vastaan siten, että rakentaminen täyttää asetetut määräykset ja raja-arvot. Kortteleiden, rakennusten ja niiden pihojen tulee olla toimivia, turvallisia ja terveelliseksi todettuja ilmanlaadun kannalta sekä määräysten mukaisesti suojattuja myös liikennemelun kannalta. Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia eri toimintojen sekä kaavoitusvaiheen suunnittelulle että myös asuinkortteleiden ja asuntojen rakennussuunnittelulle. On syytä huomata, että esimerkiksi melun torjunnan kannalta parhaat suunnitteluratkaisut voivat olla ongelmallisia pienhiukkasten torjunnan kannalta ja päinvastoin. Yksittäisten rakennushankkeiden ja koko korttelirakenteen tulee todennäköisesti olla hyvin pitkälti suunniteltu jo asemakaavavaiheessa.

Melu- ja ilmanlaatuongelmien torjuminen saattaa edellyttää katuun tai sen läheisyyteen rajoittuvilla tonteilla alimpien kerrosten toteuttamista liike-/toimitilana ja ylempien kerrosten asuntojen toteuttamista läpitalon huoneistoina. Tällaiset vaatimukset heikentävät tonttien taloudellisia toteutusedellytyksiä merkittävästi, mikä saattaa puolestaan heijastua kokonaisten kortteleiden rakentamiseen, mikäli katuun rajoittuvien tonttien on tarkoitus toimia meluesteenä piha-alueille ja muille tonteille/kortteille.

Lisäksi bulevardisoinnin myötä mahdollisesti tapahtuva ruuhkautumisen siirtymä alemmalle katuverkolle voi kohdistaa ilmanlaatuongelmia myös laajemmalle alueelle. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä tulisi laajemmin selvittää nykyisen lainsäädännön ja rakentamisen nykymääräysten soveltuvuus bulevardisoinnista johtuvaan korttelirakenteeseen sekä tästä muodostuvaan asuntotopologiaan.



Teknisten haasteiden lisäksi lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunkibulevardien kustannukset arvioidaan niiden todellisen toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi.

Muut asuntotuotantoon osoitetut alueet

Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu runsaasti hyvin tehokasta rakentamista esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Vaikka tätä voidaan pitää lähtökohtaisesti kannatettavana, on syytä huomata, että korkeat tehokkuustavoitteet johtavat todennäköisesti hyvin kalliisiin rakenteellisiin pysäköintiratkaisuihin, mikä puolestaan nostaa rakentamiskustannuksia merkittävästi, varsinkin, jos hankkeiden toteuttaminen edellyttää uudishankkeen autopaikkojen lisäksi jo olemassa olevien maantasoisten autopaikkojen siirtämistä laitoksiin.

Useilla esikaupunkialueilla asuntojen markkinahinnat ovat kuitenkin ainakin nykyisellään melko maltillisia, joten korkeat tehokkuustavoitteet ja sen myötä varsin korkeaksi muodostuvat rakentamiskustannukset vaikeuttavat vuokra- ja erityisesti omistusasuntotuotannon toteuttamista näillä alueilla. Voidaankin pitää todennäköisenä, että näiden alueiden toteutuminen tulee ainakin lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä olemaan hidasta, mikä puolestaan vaikeuttaa merkittävästi asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista seuraavien 5 - 15 vuoden aikana.

Asuntorakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen eräillä alueilla

Kaupunkibulevardialueiden ja esikaupunkialueiden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on edellä mainitulla tavalla osoitettu runsaasti lisärakentamista. Näiden alueiden toteutumiseen liittyy nykyinen rakentamista ohjaava lainsäädäntö, kaupungin taloudellinen tilanne ja asuntojen paikalliset markkinat huomioiden riskejä, jotka hidastavat näiden rakentamista merkittävästi. Vaarana onkin, että uusi yleiskaava ei tarjoa lähivuosille riittävästi uusia asuntorakentamisen mahdollisuuksia ja asuntotuotanto tämän johdosta vähenee.

Lyhyen ja keskipitkän aikavälin asuntorakentamisen mahdollisuuksien turvaamiseksi tulisi yleiskaavan laadinnan yhteydessä avoimesti ja rohkeasti tarkastella myös sellaisia alueita, joiden toteutuminen olisi halvempaa, helpompaa ja nopeampaa. Tällaiset alueet voitaisiin merkitä yleiskaavassa vähintään selvitysalueiksi, mikäli ratkaisuja alueiden osoittamiseksi rakentamiseen ei pystytä tekemään yleiskaavan voimaan saattamiseksi asetetun määräajan puitteissa.

Mainittuun perustuen esimerkiksi Kivinokan ja Tuomarinkylän Tuusulantiehen rajoittuvat alueet tulisi yleiskaavassa merkitä ainakin



selvitysalueiksi. Näitä alueita voitaisiin kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kehittää aidosti alueina, joissa yhdistyisivät niin asetetut asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet kuin myös kulttuuriympäristölliset ja virkistykselliset arvot. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty saaristoraitiotieyhteys perustelee sitä, että Meri-Rastilan länsiosan rakentamismahdollisuuksien lisäämistä tarkastellaan uudelleen joko yleiskaavan laadinnan yhteydessä tai sen jälkeen erillisselvityksin. Edelleen Taivalsaareen ja Hevossalmeen voitaisiin sijoittaa merellistä asumista.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset

Yleiskaavaluonnokseen on sisällytetty keskusta-alueiden tulevaa asemakaavoitusta ohjaavana määräys, jonka mukaan näillä alueilla pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadun varsiin. Määräys on kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen kannalta ymmärrettävä, mutta se saattaa, ainakin tiukasti tulkittuna, vaikeuttaa näiden alueiden asemakaavoitusta ja heikentää talonrakentamishankkeiden toteutusedellytyksiä.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan tonttien pysäköintiratkaisu tulisi ratkaista vasta asemakaavoitusvaiheessa kunkin alueen ja tontin tekniset ja taloudelliset realiteetit huomioiden. Lisäksi kadun varsille tulee jättää riittävästi autopaikkoja lyhytaikaista asiointipysäköintiä varten varsinkin alueilla, joille toivotaan runsaasti kivijalkaliiketilaa.

Kaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa voitaisiinkin harkita mainitun määräyksen väljentämistä tai jopa poistamista, koska jo alueille asetetut maankäytön tehokkuustavoitteet johtavat todennäköisesti siihen, että asemakaavoituksen yhteydessä ensisijaisena vaihtoehtona tutkitaan mahdollisuudet laitospysäköintiin. Yleiskaava ei kuitenkaan saisi pakottaa laitospysäköintiratkaisuihin, mikäli niiden toteuttamiseen ei ole taloudellisia tai muita mahdollisuuksia. Tällä tavoin vältetään kaavamaiset ja ylikalliit ratkaisut sekä parannetaan asemakaavojen taloudellista toteutuskelpoisuutta.

Yleiskaavan jatkosuunnittelun yhteydessä voitaisiin lisäksi tutkia mahdollisuutta ottaa yleiskaavaan määräyksiä, jotka mahdollistaisivat vähäautoisten ja/tai autottomien hankkeiden kaavoittamisen ja toteuttamisen alueille, joilla joukkoliikenteen palvelutaso on tavanomaista korkeampi (esim. aseman seudut). Tämä voisi edistää aseman seutujen asemakaavoitusta ja täydennysrakentamista merkittävästi varsinkin, kun maankäytön tehostaminen näillä alueilla johtaa lähes poikkeuksetta kalliisiin maanalaisiin tai maanpäällisiin pysäköintilaitosratkaisuihin. Vastaavan määräyksen ottamista voitaisiin harkita laajemminkin kantakaupungiksi osoitetuilla alueilla.



Palvelutilaverkko kaavoituksessa

Uusien alueiden kaavoituksessa ja olemassa olevien alueiden tiivistämisessä voidaan hyödyntämällä olemassa olevia palvelutiloja niitä kehittämällä, laajentamalla sekä niistä luopumalla tai olemassa olevat palvelutilat huomioivalla uuden palvelutilaverkon mitoittamisella ja suunnitellulla tehostaa kaupungin olemassa olevaa ja laajenevaa palvelutilaverkkoa yhtenä kokonaisuutena.

Viimeistään asemakaavoituksen käynnistyessä tulisi poikkihallinnollisessa yhteistyössä selvittää mahdollisuudet olemassa olevan palvelutilaverkon ja infrastruktuurin hyödyntämiseen uusien alueiden suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa kokonaistaloudellisen ratkaisun varmistamiseksi kaupungin investointi- ja käyttötaloudessa.

Yritysalueet

Yleistä yritysalueista

Yleiskaavaluonnos säilyttää pääosin nykyiset yritysalueet. Uusia alueita ei ole kuitenkaan Heikinlaaksoa lukuun ottamatta juuri osoitettu. Tuotantotilojen kysyntä on yllättävän vilkasta, joten nykyisten yritysalueiden laajentaminen olisi niin kaupungin strategian kuin elinkeinopolitiikankin näkökulmasta perusteltua. Viime vuonna toimitilatonteista noin 26 000 k-m² muutettiin asuinkäyttöön.

Toimistoalueet

Viime aikoina on korostunut, että toimistotyöpaikat syntyvät parhaiten raskaan raideliikenteen asemien läheisyyteen mutta että saavutettavuus myös henkilöautolla ja autopaikkojen riittävyys on edelleen tärkeää. Kaupungilla on varsin rajallinen määrä toimistotonttitarjontaa riittävän lähellä raideliikenneasemia. Länsimetro, Kehärata ja Raidejokeri lisäävät tonttikysyntää asemien tuntumassa sekä Helsingin että Espoon puolella.

Helsingin nykyinen yritystonttivaranto ei sijainniltaan ja laadultaan vastaa kaikilta osin käyttäjien ja sijoittajien kysyntään. Helsingin kilpailukyvyyn säilyttämisen kannalta olisi tärkeää mahdollistaa yritysten sujuva toiminta kaupungissa. Helsinki on strategiansa mukaisesti vuonna 2016 Suomen yritysmyönteisin kaupunki, minkä tulee heijastua myös yritystonttitarjontaan.

Lautakunta pitää hyvänä, että yleiskaavaluonnoksessa osoitetaan lisärakentamismahdollisuuksia muun muassa Käpylän aseman lähelle.



Liike- ja palvelukeskusten alueella muutoksia toimitiloista asumiseen ei pääsääntöisesti sallita. Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin tällä hetkellä yli miljoona neliömetriä tyhjää toimitilaa. Epäkurantin ja vanhentuneen toimitilan muuttaminen asuinkäyttöön edesauttaa uusien tarkoitustenmukaisten ja sijainniltaan kiinnostavien toimitotalojen rakentamista Helsingin kaupungin alueelle sekä edistää kaupungin tiivistämistä ja kehittymistä elävämmäksi.

Kivikon yritysalueen laajentaminen pohjoiseen

Yleiskaavaluonnoksessa ei ole osoitettu uusia alueita teollisuus- ja palveluyritysten tarpeisiin. Näiden kysyntä on kuitenkin edelleen vilkasta. Kivikon yritysalueen liikenneyhteydet parantuvat merkittävästi Kehä 1:sen uuden liittymän valmistuessa. Lautakunta esittää Kivikon yritysalueen laajentamista pohjoiseen Porvoonväylän vartta Maratontielle asti, jonne voisi jatkossa suunnitella uuden liittymän.

Latokartanonkaaren toimitila-alue

Latokartanonkaaren pohjoispuolelle on voimassa olevissa asemakaavoissa merkitty toimitilatontteja. Yleiskaavaluonnoksessa alue on kuitenkin merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Kivikon uusi liittymä parantaa alueen liikenneyhteyksiä merkittävästi, joten toimitilakysyntäkin saattaa piristyä. Lautakunta ehdottaa, että alueen kaavamerkintä mahdollistaisi myös toimitilarakentamisen (A1).

Pitäjänmäen yritysalue

Lautakunta pitää hyvänä, että Pitäjänmäen yritysalueen toiminta on pääosin turvattu yleiskaavassa. Pitäjänmäen aseman eteläpuoli on merkitty yleiskaavassa liike- ja palvelukeskustaksi. Alueella toimii myös merkittäviä teollisuusyrityksiä, joiden toiminta on kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta merkittävää.

Rastilan leirintäalueen siirto Vuosaaren sataman läheisyyteen

Rastilan leirintäalue sijaitsee aivan metroaseman vieressä ja alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Leirintäalue koostuu 165 sähköistetyistä matkailuajoneuvopaikasta, 80 telttapaikasta, 22 mökistä, viidestä erikokoisesta saunasta, neljästä huoltorakennuksesta ja vastaanottorakennuksesta. Tutkimuksen mukaan tyyppillinen leirintäalueen asiakas on saksalainen tai suomalainen karavaanari tai venäläinen mökkiasiakas.

Rastilan leirintäalueelle olisi kuitenkin mahdollisuus kaavoittaa merkittävää asuntorakentamista, koska leirintäalue olisi siirrettävissä Vuosaarenlahden rannalle, joka ei sataman läheisyydestä johtuen



sovellu asuntorakentamiseen. Korttelin nro 54325 tontit on kaavassa varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1/sk), jolla huvilaympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueelle saa sijoittaa yleiseen virkistyskäyttöön, matkailuun sekä kulttuuripalveluihin liittyviä toimintoja.

Leirintämatkailun kehittämismahdollisuudet olisivat suuren pinta-alan ansioista siellä jopa nykyistä laajemmat. Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu metroasema Vuosaaren satamaan, joka olisi hyvin saavutettavissa uudelta leirintäalueelta. Leirintäalue palvelisi myös entistä paremmin Vuosaaren sataman kautta molempiin suuntiin kulkevaa matkailuajoneuvoliikennettä.

Päivittäistavarakaupan mitoitus

Yleiskaavaluonnoksen määräysten mukaan kaikilla keskusta-alueilla päivittäistavarakaupan suuryksiköiden mitoituksen lähtökohtana on pääosin oltava alueen paikallinen kysyntä. Monipuolisen valikoiman päivittäistavarakauppa tarvitsee kuitenkin kannattavaan toimintaan riittävän asiakaspohjan. Kaupungissa on joitakin väljästi asuttuja alueita, joiden väestöpohja ei mahdollista kannattavaa laajemman valikoiman supermarkettia. Kysyntää päivittäistavarakaupan suuryksikölle (yli 2 000 m²) riittäisi kuitenkin esimerkiksi Pukinmäessä hyvien kulkuyhteyksien vuoksi, jolloin alue olisi perusteltua suunnitella keskustatoimintojen alueeksi.

Pääkaupunkiseudun linnoitteet

Helsingissä muun muassa ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet rajoittavat yhdyskuntarakenteen tiivistämistä varsin monissa paikoissa. Linnoituslaitteet ovat useimmiten huonossa kunnossa ja vaarallisia ulkoilijoille. Lautakunta ehdottaa, että Helsinkiin tehtäisiin muutamia laajempia museoalueita, joissa linnoituslaitteet olisivat kunnostettu yleisölle turvalliseen kuntoon ja joissa voisi olla infotauluja ja opastusta linnoituslaitteiden historiaan.

Muilta osin linnoituslaitteiden alueita voisi huolellisen harkinnan ja dokumentoinnin jälkeen suunnitella myös muuhun käyttötarkoitukseen.

Täytöt

Kaivumaiden kehittämisohjelmaa 2014 - 2017 laadittaessa on tarkasteltu ylijäämämaiden hallinnan nykytilannetta ja määritetty vaihtoehtoisia toimintaperiaatteita tulevaisuuden tavoitteiksi. Ylijäämämaiden määrää vähentämällä ja niitä järkevästi hyödyntämällä Helsingin kaupungin lasketaan voivan saavuttaa merkittäviä säästöjä rakentamisen kustannuksissa. Suurimmat säästöt lasketaan saatavan



hyödyntämällä kehittämisohjelman mukaisesti rakentamisessa syntyviä kaivumaita pehmeikköalueiden esirakentamisessa. Toimenpiteiden tavoitteena on myös maanrakennuskustannusten ja maa-ainesten kuljetusmatkojen puolittaminen vuoden 2010 tasosta. Mietinnön toimenpide-ehdotukset eivät edellytä lisäresurssien osoittamista toimintaan, vaan ainoastaan normaaliin toimintaan liittyvien toimintatapojen kehittämistä ja koordinoitua ehdotusten mukaisesti.

Nyt valmistelussa oleva yleiskaava on keskeinen työkalu taloudelliseen massojen ohjaukseen. Kiinteistölautakunnan mielestä kaikki tiedossa olevat alueet, joissa tullaan tarvitsemaan maamassoja, tulisi osoittaa yleiskaavassa alueiksi, joissa voidaan tehdä täyttötöitä ilman asemakaavaa. Esimerkkeinä tällaisista alueista ovat bulevardiksi kaavailtujen väylien läheisyydestä vapautuvat tonttialueet, kuten Länsiväylän kupeessa olevat merelliset kohteet, erityisesti Lapinlahden alueeseen liittyvät Iso-Pässin ja Morsiamen niemekkeet sekä Lemislahti, jossa täyttöalue tulisi osoittaa yleiskaavaluonnosta laajempaan. Merkintä voisi olla vastaava kuin Östersundomin yhteisen yleiskaavan merkintä et3 (Esirakentamisalue).

Aluerakentamisen taloudellinen onnistuminen riippuu ratkaisevasti maamassojen tuotannon (louhe ym.) ja toisaalta täyttötarpeiden kohtaamisesta. Koska tuotantoa ja tarvetta ei voida aina synkronisoida optimaalisesti, tuotantoylijäämä tulisi jatkossa pystyä ohjaamaan tuleville kohdealueille ennen voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistölautakunta korostaa, että yleiskaavaan tulee merkitä ennakkoluulottomasti kaikki mahdolliset alueet, joilla puhtaita maamassoja saatetaan tarvita. Tämä mahdollistaisi jatkossa taloudellisen toiminnan asunto- ja toimitilarakentamisen sujuvoittamisessa. Vesi- ym. ympäristöluvut varmistavat sen, ettei yleiskaavan täyttöaluemerkintöjä voitaisi käyttää hallitsemattomaan ylijäämämassojen sijoittamiseen.

Edellä olevaan viitaten kiinteistölautakunta esittää yleiskaavaan lisättäväksi merkinnän alueista, joissa puhtaita maamassoja saatetaan tarvita seuraavien 10 - 20 vuoden aikajänteellä.

Meriläjitäysalueet

Väylien ja satamien ylläpidon sekä uusien asuinalueiden rakentamisen vuoksi tarvitaan myös meriläjitäyskapasiteettia ruoppausten toteuttamiseksi. Yleiskaavassa tulisi esittää aluevaraukset meriläjitäystoimintaan soveltuvista alueista.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.



Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa 28.2.2015 mennessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleiskaavaluonnoksen kartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 16.12.2014

Oheismateriaali

- 1 Yleiskaavaluonnoksen selostus
- 2 Teemakartta: Virkistys- ja viherverkosto 2050
- 3 Teemakartta: Kaupunkiluonto
- 4 Teemakartta: Joukkoliikenteen runkoverkko 2050
- 5 Teemakartta: Tie-, katu- ja baanaverkko 2050
- 6 Teemakartta: Merellinen Helsinki
- 7 Teemakartta: Yhdyskuntatekninen huolto
- 8 Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet
- 9 Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen
- 10 Mahdollisuuksien Malmi - Keskusta, lentokenttä, Pukinmäki ja Jakomäki
- 11 Käpylä 2050 - Ideasuunnitelma asemanseudun tiivistämisestä
- 12 Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi
- 13 Vuosaaren maankäytön kehittämisperiaatteet
- 14 Itäkeskus 2050 ideasuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy)
- 15 Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristöt
- 16 Helsingin kestävä viherrakenne, kaupunkiekologinen tutkimusraportti (Helsingin yliopisto)
- 17 Meri-Helsinki yleiskaavassa
- 18 Ensimmäisen maailmansodan linnoitusvyöhyke: Kohdekuvaukset



- 19 (Arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto)
Asuinkorttelit kaupunkibulevardien varrella - Rakentamisen konsepteja (Serum Arkkitehdit Oy)
- 20 Kaupunkibulevardien rakenneteknisiä tarkasteluja - Esimerkkejä väyläalueiden kattamisesta
- 21 Kaupunkibulevardien ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos)
- 22 Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla
- 23 Helsinkiin tulevan helikopterikentän sijaintipaikkaselvitys (Ramboll Finland Oy)
- 24 Yleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi
- 25 Luontovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy)
- 26 Alustavia Natura-arvioinnin suuntaviivoja 2.10.2014 (Ramboll Finland Oy)
- 27 Kaupunkibulevardien tavoitelähtöinen vaikutusten arviointi (WSP Finland Oy)
- 28 Kaupallisten vaikutusten arviointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy)
- 29 Yleiskaavan ihmisiin kohdistuvat sosiaaliset ja viihtyisyyteen liittyvät vaikutukset
- 30 Yleiskaavaluonnoksen KARVI-arviointi
- 31 Yleiskaavan mukaisen raideliikenneverkon vaikutukset alueiden saavutettavuuteen
- 32 Karttakysely ja hetket suunnittelijana - Yhteenveto vision ja kaavaluonnoksen välissä käydystä kaupunkilaiskeskustelusta lokakuu 2013 - lokakuu 2014
- 33 "Hetki suunnittelijana" - Kaupunkilaisten huomioita ja tarkennuksia Helsingin tulevaisuudesta karttakyselyssä (Timo Kopomaa)
- 34 Vuorovaikutusraportti II, 25.11.2014
- 35 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 36 Mielipidekirjeet
- 37 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 38 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Suomenkielinen työväenopisto Rehtori 27.2.2015

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Helsingin työväenopisto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavaan lausunnon:



Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma. Kaavalla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Tätä ehdotusta aiempi yleiskaava sai lainvoiman vuonna 2007.

Yleiskaavan luonnoksen johdannossa määritetään, että yleiskaavan tärkeimpänä tehtävänä on mahdollistaa kaupunkilaisille jatkossakin hyvän kaupunkielämän edellytykset ja yrittämiselle vahva perusta. Kaavaehdotuksen mukaan kaupunkirakennetta tiivistetään, tukeudutaan joukkoliikenteeseen ja halutaan säilyttää Helsingin erityispiirteet. Hyvään kaupunkielämään liittyy riittävä asuntotuotanto, palvelujen saatavuus, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuus sekä viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö ja riittävät virkistysalueet.

Yleiskaava määrittää Helsingin kasvun mahdollistamalla laajan asuntotuotannon ja yritysten toimintaedellytykset.

Yleiskaavaluonnoksessa varaudutaan 860 000 asukkaaseen ja 560 000 työpaikkaan vuonna 2050. Tämä tarkoittaa 250 000 uutta asukasta ja noin 180 000 työpaikkaa lisää. Yleiskaavan visiossa Helsinki nähdään verkostokaupunkina, johon kuuluvat laajentunut kantakaupunki, esikaupunkien keskustat ja niiden väliset raideliikenteen yhteydet. Kaupunkia tiivistetään kaikkialla, erityisesti raideliikenteen asemien, liikenteen solmukohtien, valtavyöhylien varsien sekä merkittävien pysäkkien ympäristöissä. Yksi suurimpia uusia rakentamisalueita kaupunkibulevardien varsien lisäksi on Malmin lentokenttäalue.

Työväenopiston näkökulmasta tiivis rakentaminen on mielekästä, sillä edellytyksellä, että osakeskusten väliin ja sisään jää riittävästi luontoa ja muuta virkistysalueita sekä niin, että koko kaupunkiin ulottuu joukkoliikenne, jolla on riittävän tiheät aikataulut myös iltaisin. Joukkoliikenne voi olla raide- tai muuta joukkoliikennettä. Työväenopiston kurssitarjonnan tavoitteena on olla lähellä asukkaita eri puolilla Helsinkiä niin, että joukkoliikenne tarjoaa kulkemismahdollisuuden. Osa kaupunkilaisista tulee pitkänkin matkan päästä kursseille, osalle on tärkeää saada opetusta lähialueellaan, mm. ikäihmiset ja pienten lasten vanhemmat.

Opiston palveluverkkosuunnitelma päivitetään tänä keväänä. Palveluverkkosuunnitelman lähtökohtana on se, että uusille alueille opisto ei suunnittele uusia omia tiloja. Opisto toimii yhteistyössä eri hallintokuntien ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden kanssa niin, että opetustarjontaa on saatavilla uusilla asuntoalueilla kustannustehokkaasti yhteiskäytöllä muun muassa koulujen tiloissa. Opiston tarpeet voitaneen ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa.



Työväenopiston toiminen ja näkyminen esikaupungeissa pitää asukkaita ja alueita elinvoimaisina, turvallisina ja vireinä myös ilta-aikana. Opisto luo omalta osaltaan yhteisöllisyyttä ja antaa mahdollisuuden elinikäiseen oppimiseen koko kaupungin alueella.

Lisätiedot

Taina Hannele Saarinen, rehtori, puhelin: 310 88501
taina.h.saarinen(a)hel.fi

Nuorisolautakunta 26.02.2015 § 16

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausunto

Nuorisolautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavaan lausunnon:

Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Helsingissä yleiskaava on laadittu noin kymmenen vuoden välein. Nykyinen yleiskaava sai lainvoiman vuonna 2007.

Yleiskaavan luonnoksen johdannossa määritetään, että yleiskaavan tärkeimpänä tehtävänä on mahdollistaa kaupunkilaisille jatkossakin hyvän kaupunkielämän edellytykset ja yrittämiselle vahva perusta tiivistyvän, kestävän, joukkoliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakentamisen keinoin Helsingin erityispiirteet säilyttäen. Hyvään kaupunkielämään liittyy riittävä asuntotuotanto, palvelujen saatavuus, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuus sekä viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö ja riittävät virkistysalueet. Tulevaisuuden Helsinki voidaan myös nähdä hyvin toimivana ja resurssien käytön kannalta tehokkaasti johdettuna kaupunkina, jossa vaikutukset ovat ympäristön sietokyvyn kannalta kohtuulliset ja hyväksyttävät.

Yleiskaava määrittää Helsingin kasvun mahdollistamalla laajan asuntotuotannon ja yritysten toimintaedellytykset. Yleiskaavaluonnoksessa varaudutaan 860 000 asukkaaseen ja 560 000 työpaikkaan vuonna 2050. Tämä tarkoittaa 250 000 uutta asukasta ja noin 180 000 työpaikkaa lisää. Yleiskaavan visiossa Helsinki nähdään verkostokaupunkina, johon kuuluvat laajentunut kantakaupunki, esikaupunkien keskustat ja niiden väliset raideliikenteen yhteydet. Kaupunkia tiivistetään kaikkialla, erityisesti raideliikenteen asemien, liikenteen solmukohtien, valtaväylien varsien sekä merkittävien pysäkkien ympäristöissä. Yksi suurimpia uusia rakentamisalueita kaupunkibulevardien varsien lisäksi on Malmin lentokenttäalue.



Helsingin uusi yleiskaava – kaupunkikaava – luo laajaa ja pitkää kehityskaarta Helsingin seuraavien vuosikymmenten kehitykselle. Vaikka se määrittelee ”vain” kaupungin maankäytön, asumisen ja liikenteen suuret ratkaisut, suuntaa se välillisesti palvelujen sijoittumista. Myös nuorisoasiainkeskuksen toiminnoille ja toiminnan peruseriaatteille yleiskaava antaa selkeitä suuntia.

Nuorisoasiainkeskuksen näkökulmasta yleiskaavan ja sen prosessin toimintatavat ja linjaukset ovat myönteisiä. Asumisen ja palvelujen keskittäminen liikenteen solmukohtiin raideliikenteen ja muun joukkoliikenteen varrelle on nuorisoasiainkeskuksen pitkäaikaisen palveluverkon kehittämisen ja myös kaupungin toiminta- ja tilastrategian mukaista. Kun nuorten toimintoja kohdennetaan sinne, missä nuoret ja muut asukkaat ovat ja toimivat, voidaan palvelujen käyttäjiksi saada aikaisempaa enemmän nuoria. Samalla palveluita voidaan helpommin tuottaa kumppaneiden, kuten muiden kansalaisjärjestöjen tai muiden virastojen, kanssa. Tällöin resurssien yhdistämisellä voidaan saada aikaan entistä monipuolisempaa tarjontaa tehokkaalla tavalla. Nuorisolautakunta korostaa, että yleiskaavan tulee mahdollistaa jokaiselle asuinalueelle julkisia tiloja, joihin nuoret ovat tervetulleita viettämään aikaa.

Toinen nuorisoasiainkeskuksen mielestä merkittävä yleiskaavan periaate tukee nuorten täysivaltaista kansalaisuutta ja laajaa osallistumista. Se on tulevan verkostokaupungin ytimeen kuuluva liikennejärjestelmä. Se perustuu säteittäiseen raideliikenteeseen, jota tukevat tiheät poikittaiset yhteydet paikallisten keskustojen ja lähikeskusten välillä. Jatkossa Helsingillä ei ole enää yhtä keskustaa, vaan yleiskaavan luonnoksessa hahmoteltu verkostomainen kymmenen esikaupunkikeskustan rakenne. Nuorisoasiainkeskuksen vuonna 2014 tekemä laaja nuorten havainnointi ja haastattelu osoittavat, että nuorille kaupungissa on jo monta keskustaa. Nuorten lähiliikkumista yleiskaava tukee vahvasti, kun sillä luodaan turvallista kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Näin kodin, koulun, kavereiden ja harrastusten välillä liikkuminen tehdään mahdollisimman luonnolliseksi ja helpoksi.

Kaiken liikkumisen perustana on kävely ja pyöräily, koska ne ovat osa jokaista matkaketjua. Nuorisoasiainkeskus pitää erinomaisena lähtökohtana, että uuden yleiskaavan mukaisesti ”katuverkolle järjestetään parhaiden käytäntöjen mukaiset pyöräilyolosuhteet.” Yhtenä käytännön toimenpiteenä tämän toteuttamiseksi rakennetaan lisää laatukäytäviä, baanoja, jotka tarjoavat suoria ja turvallisia yhteyksiä asumisen, työpaikkojen ja kampusten välille. Nuorisoasiainkeskus pitää tärkeänä pyöräilyn ja jalankulun erottelua, koska tavoitteiden mukainen pyöräilyn lisääntyminen ei saa aiheuttaa



kasvavaa turvattomuutta jalankulkijoille ja toisaalta kaistojen erottaminen parantaa myös pyöräilyn helppoutta ja turvallisuutta.

Helsinki on yleiskaavassa myös viherverkostokaupunki. Helsingin säteittäinen ja yhtenäinen viherrakenne yhdistyy seudun laajoihin virkistysalueisiin. Kaupungin sisällä säteittäisiä virkistysalueita täydennetään poikittaisilla viheryhteyksillä. Tavoitteena on, että virkistysalueet, meri ja virkistyspalvelut ovat helposti saavutettavissa. Myönteisenä valintana nuorisoasiainkeskus pitää asunto- ja muun rakentamisen keskittämistä suurten liikenneväylien varteen ja aluekeskustoihin, jolloin voidaan säästää mahdollisimman paljon nykyisiä viheralueita.

Toisaalta yleiskaavan luonnoksessa hahmoteltu Helsingin voimakas kasvu, joka näkyy erityisesti asukasluvun ja työpaikkamäärän lisääntymisenä, sisältää nuorisoasiainkeskuksen mielestä myös vähemmän toivottuja piirteitä. Osa nuorista kaupunkilaisista arvostaa ennen kaikkea ihmisen kokoista ja luonnonläheistä asumis- ja toimintaympäristöä. Luontokokemukset ovat olennainen osa kansalaiseksi kasvamista, myös kaupungissa. Tätä inhimillisen kokoluokan kaupunkinäkyä on nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan hyvä pitää mukana yleiskaavan jatkotyössä. Helsingin kasvu perustuu suurilta osin nuorten ja lapsiperheiden kaupunkiin muuttamiselle. Nuoret on otettava huomioon erityisryhmänä uusia asuinalueita kaavoitettaessa palveluiden lisäksi myös asumisen osalta.

Nuorisoasiainkeskuksen mielestä Helsingin uusi yleiskaava tuo kaiken kaikkiaan nuorten ja nuorten aikuisten kannalta hyviä linjauksia kaupungin kehittämiseen. Kaupungin rakenne tiivistyy, kun palvelut monipuolistuvat uusien kaupunginosakeskusten rakentumisen kautta, tiheä liikenneverkko säteittäin ja poikittain kutoo asumisen, palvelut, työmahdollisuudet ja harrastamisen yhdeksi kokonaisuudeksi. Samanaikaisesti uuden urbaanin kehityksen kanssa yleiskaavan mukaan huolehditaan riittävistä alueellisista viher- ja virkistysalueista ja niiden hyvästä saavutettavuudesta. Nuorisoasiainkeskus pitää erittäin tärkeänä, että nuorten osallisuudesta pidetään monipuolisesti huolta yleiskaavan jatkovaiheiden ja käytäntöön viemisen kaikissa vaiheissa. Yleiskaavan tähänastinen valmistelu on ollut esimerkillistä toimintaa siinä, miten kaupunkisuunnitteluvirasto toteuttaa nuorisolain 8. pykälää nuorten kuulemisesta heitä koskevissa asioissa.

Yleiskaavan jatkotyöskentelyssä on tärkeää tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi.

Käsittely

26.02.2015 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



05.03.2015

Esittelijä teki seuraavat muutokset esittelytekstiin:

kappaleen 6 jälkeen lisätään seuraava virke: "Nuorisolautakunta korostaa, että yleiskaavan tulee mahdollistaa jokaiselle asuinalueelle julkisia tiloja, joihin nuoret ovat tervetulleita viettämään aikaa."

kappaleen 10 loppuun lisätään seuraavat virkkeet: "Helsingin kasvu perustuu suurilta osin nuorten ja lapsiperheiden kaupunkiin muuttamiselle. Nuoret on otettava huomioon erityisryhmänä uusia asuinalueita kaavoitettaessa palveluiden lisäksi myös asumisen osalta."

kappaleen 11 keskellä oleva virke muutetaan seuraavaksi:
"Samanaikaisesti uuden urbaanin kehityksen kanssa yleiskaavan mukaan huolehditaan riittävästä alueellisista viher- ja virkistysalueista ja niiden hyvästä saavutettavuudesta."

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Yleiskaavan jatkotyöskentelyssä on tärkeää tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi.

Kannattajat: Helena Kantola

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Yleiskaavan jatkotyöskentelyssä on tärkeää tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 7

Benjamin Ellenberg, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Sanna Lehtinen, Stella Qin

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Tommi Laitio

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi



Kaupunginkirjasto 26.2.2015

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Kaupunginkirjasto kiinnittää yleiskaavaluonnosta arvioidessaan huomiota kirjastoverkkoon eli kirjastopalvelujen saatavuuteen ja saavutettavuuteen erilaisissa kaupunkiyhteisöissä, kirjastojen tilankäyttöä koskeviin muutoksiin kirjastopalveluissa sekä yhteistyöhön eri toimijoiden kanssa.

Kirjastoverkon kehityksestä kaupungissa on pidettävä huolta. Helsingin asutusrakenteen tiiviynä takia kaupunginkirjasto on asettanut ohjeeksi, että uusilla asuinalueilla tulisi olla kiinteä kirjasto jos asukasluku ylittää 20 000 asukasta. Kansallisen suositus on yksi kirjasto 10 000 asukasta kohden.

Kaavaluonnoksen selostuksessa painotetaan palvelujen saavutettavuutta kävelen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä. Tämä on erityisen tärkeää kirjastoille, joilla on paljon autottomia käyttäjiä. Kirjastot tulee sijoittaa ja tarvittaessa siirtää helposti ja turvallisesti saavutettaviin paikkoihin, kuten yleiskaavaluonnoksessa mainittuihin 'joukkoliikenteen verkostokaupunkien solmukohtiin'. Vuoteen 2050 ulottuvassa tarkastelussa kirjastoverkkoa kannattaa katsoa myös yli kuntarajojen.

Yleiskaavan tavoite kaupunkirakenteen tiivistymisestä merkitsee lisääntyvää käyttöä nykyisille kirjastoille eli niiden tilan ja palvelujen käytön tehostumista. Esimerkiksi Keski-Pasilaan nouseva uusi kaupunginosa tehostaa nykyisen pääkirjaston käyttöä sen lisäksi, että koko kirjaston varasto, hallinto ja kirjastoautotoiminta talleineen jäävät keskustakirjaston valmistuttuakin Pasilaan. Malmin lentokenttäalueen asujaimisto edellyttää Malmin nykyisen kirjaston laajentamista tai siirtämistä uusiin tiloihin.

Kaupunginkirjasto suosii jatkossa kirjastotilojen rakentamista muiden palvelujen yhteyteen ja asiointireittien varrelle, esimerkkinä uudisrakennuksena rakennettava Maunula-talo.

Kirjastot tarjoavat yleiskaavaluonnoksen tausta-aineistoissa mainittua julkista tilaa yhteisön toiminnalle. Kun tähtäysvuotena on 2050, on painetun aineiston väheneminen edelleen lisännyt kirjastoissa tilaa yhteisöllisen toiminnan tarpeisiin. Helsingissä meneillään olevassa Kirjastot asukastoiminnan tukena hankkeessa haetaan jo mallia, jossa kirjastot kytkeytyvät voimakkaasti asukastoimintaan. Kirjasto on konseptuimassa peruskirjastosta poikkeavia minikirjastoja ja



05.03.2015

laajennetun käytön palvelumalleja, mikä lisää mahdollisuuksia käyttää kirjaston tiloja asukastiloina.

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.2.2015

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan maakuntamuseo tarkastelee yleiskaavaluonnosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat neuvotelleet kaavaluonnoksesta ja sen vaikutuksista kulttuuriympäristöihin sekä linjanneet kannanottojaan. Museoviraston lausunto tulee tarkentamaan joiltakin osin kaupunginmuseon lausuntoa.

Yleiskaavan visiossa Helsinki on vuonna 2050 raideliikenteen verkostokaupunki, jossa on vahva, nykyistä laajempi pääkeskus.

Kantakaupunkia on laajennettu nykyisten moottoriteiden tai moottoritiemäisten katujen varteen muuttamalla niitä kaupunkibulevardeiksi. Esikaupunkien keskukset asemakaavoitetaan kaupunkikeskustoiksi, joita tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena.

Asukasmäärä Helsingissä olisi vuonna 2050 yleiskaavan ennusteen mukaan 860 000 asukasta. Tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, palvelujen saatavuus, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuus sekä viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö ja riittävät virkistysalueet.

Uusi yleiskaava on mitoittava yleiskaava. Mitoitus on esitetty rakentamistehokkuutena asuntovaltaisilla alueilla. Yleiskaavan tavoitteellisen asemakaavavarannon saavuttamiseksi asemakaavat tulisi laatia vähintään yleiskaavan mahdollistamalla keskimääräisellä tehokkuudella.

Kaupunginmuseon näkökulmia:

Kaupunginmuseo pitää yleiskaavan esiin tuomia Helsingin vahvuuksia; historiallinen matala keskusta, merellisyys, matkustajalaivojen saapuminen suoraan kaupungin ytimeen sekä Keskuspuisto ja muut laajat viheraluekokonaisuudet oikeaksi osuvina ja kaupunkikulttuurin kannalta merkittävänä tekijöinä.



Kaupunginmuseo haluaa kuitenkin nostaa esiin sekä kantakaupungin että esikaupunkialueiden osalta kaupunkiympäristön laadun, joka on uhattuna, kun kaupunkia aletaan järjestelmällisesti tiivistää. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kulttuuriympäristöt, rakennuskannan kerroksellisuus, rakennustaiteellisesti arvokkaat asuntoalueet, merelliset maisemat, puistot ja aukiot ovat niitä Helsingin tunnustettuja laatutekijöitä, joiden tulee olla lähtökohtana yleiskaavan ratkaisuihin päätettäessä. Tiivistäminen vaatii usein kullekin alueelle räätälöityjä ratkaisuja.

Asuntovaltaisten alueiden tiivistämisestä kertoo kaavamääräyksen tehokkuusluku. Tehokkuusluvun perusteella on vaikea arvioida esitettyä muutosta ja rakennusoikeuden lisäystä suhteessa nykyiseen. Joka tapauksessa olemassa olevan kaupunkirakenteen säilyminen tunnistettavana on uhattuna, jos yleiskaavan tehokkaimman mitoituksen mukainen rakentaminen toteutuu. Yleiskaavamääräyksillä tulee varmistaa, että täydennysrakentaminen toteutetaan alueiden arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen.

"Merellinen Helsinki" teemakartalla on tuulivoimamerkintä, jonka eteläpuolelle voidaan selvittää tuulivoimaloiden sijoittamista. Kaupunginmuseon huolta herättää tuulivoimaloiden mahdollisen rakentamisen vaikutukset kaupungin edustan maisemallisesti herkkään merelliseen ympäristöön.

Kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen:

Helsingin yleiskaavaluonnos ei täysin seuraa Uudenmaan 2.vaihekaavataakan tavoitteita. Esimerkiksi Tuomarinkylän kartanon yhteyteen kaavaillun rakentamisen ja Vartiosaaren keskiosan täydennysrakentamisen yhteydessä on näillä eri kaavatasoilla ristiriita. Maakuntakaavan määräyksen mukaan on turvattava merkittävien kulttuuri- ja maisema-arvojen säilyminen ja otettava huomioon alueen kokonaisuus ja ominaisluonne.

Kaupunginmuseo esittää huolensa yleiskaavan ohjauksen riittävyydestä kulttuuriympäristöjen ja kulttuurimaiseman vaalimisen osalta tarkemmassa suunnittelussa. Selostuksen mukaan Suomenlinnan maailmanperintökohteen raja-alue, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, muinaismuistolain suojaamat kohteet ja muut lainsäädännöllä suojellut kohteet sekä maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä helsinkiläiset kulttuuriympäristöt ja helsinkiläinen maisemakulttuuri otetaan huomioon asemakaavoituksessa. Yleiskaavakarttaan niitä ei ole merkitty, mitä museo pitää puutteena.



Sen sijaan kaavakartalla on yleisluontoisia mainintoja kulttuuriympäristön säilyttämisestä, mitä kaupungin museo ei kuitenkaan pidä kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi riittävänä. Osassa käyttötarkoituksimerkintöjen määräyksissä on mukana kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen. Esimerkiksi keskustojen osalta määrätään seuraavasti: Kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemakulttuurin arvot tulee ottaa huomioon alueiden kehittämisessä. Samoin virkistys – ja viheralueiden yhteydessä määrätään kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämisestä, mutta asuntovaltaisten alueiden yhteydestä tämä puuttuu.

Kulttuuriympäristökohteiden ja alueiden keskeisimmät arvot on kuvattu ansiokkaasti kaavaselostuksen liitteenä olevassa Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristöt –raportissa.

Selvityksen yhteydessä on kehitetty yleiskaavaa palveleva, vaikutusten arvioinnin työkaluksi tarkoitettu, esikaupunkien uudempien kerrostaloalueiden (1940-1980) muutoksensietokykyä käsittelevä herkkyystarkastelu sekä helsinkiläisten kulttuuriympäristöjen arvotihentymäkarta. Edellä mainitut analyysit ja karttaesitykset tulee jatkossa olla tarkemman suunnittelun tausta-aineistoja ja lähtötietoja esimerkiksi alueiden tiivistämismahdollisuuksia tarkasteltaessa.

Jotta yleiskaavasta välittyisi kulttuuriympäristötieto selkeänä ja yhtenä suunnitteluun vaikuttavana tekijänä, tulisi helsinkiläiset kulttuuriympäristöt arvotihentymäkarta tuoda omana teemakarttanaan yleiskaava-aineistoon ja kaavamääräyksissä viitata em. karttaan.

Kulttuuriympäristöihin kohdistuvat vaikutukset:

Yleiskaavan vaikutukset kohdistuvat arvokkaiden alueiden rajautumiseen ja kulttuuriympäristöön kokonaisuutena. Yleiskaavan koko kaava-alueita koskeva määräys edellyttää, että kaupunkiympäristö suunnitellaan ottaen huomioon kulttuuriympäristöt. Vaikutusten arvioinnissa tuodaan esiin haasteet maisemallisten arvojen säilyttämisessä laajempien kokonaisuuksien yhteydessä. Valtakunnallisesti merkittäviä kohteita Helsingissä on muuta maata runsaammin ja tämä tuo lisävastuuta kulttuuriympäristön vaalimiselle.

Vaikutusten arviointia varten pitää ymmärtää yleiskaavan mahdollistama mitoitus suhteessa jo käytettyyn rakennusoikeuteen. Tehokkaan rakentamisen salliminen väistämättä uhkaa kulttuuriperintöä ja maisemaa, ja näiden erilaisten arvojen yhteensovittaminen on vaikeaa.



Valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin kohdistuu suuria paineita kauttaaltaan (esimerkiksi keskustan kortteleiden täydennysrakentaminen, Töölöön sijoittuvat hankkeet, Hakaniemi, Pitäjänmäen aseman ympäristö, Tuomarinkylän kartanoalue, Pihlajamäki, Käpylä, Herttoniemi, I maailmansodan linnoitteet, Lapinlahden sairaala-alue, Malmin lentoasema, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen, Malmin rautatieasema, Vallilan asuinalueet, Vartiosaari). Esimerkiksi Tuomarinkylän ja Vartiosaaren osalta yleiskaavan rakentamistehokkuus on räikeästi ristiriidassa RKY-2009 rajaukseen ja kulttuuriympäristön sietokykyyn nähden.

Kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat sopineet työnjaosta Malmin lentokentän ja Suomenlinnan osalta siten, että Museovirasto käsittelee yleiskaavalausunnossaan näitä kohteita.

Arkeologinen perintö

Yleiskaavaluonnoksessa muinaismuistolain suojaamille esihistoriallisten ja historiallisten kiinteiden muinaisjäännösten kohdille, etupäässä viheralueille, on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä/rakentamista, joka tulee tuhoamaan runsaasti kokonaan tai osittain laajoja tai yksittäisiä kohteita. Merkittävintä puuttuminen on ensimmäisen maailmansodan aikaiseen linnoitusvyöhykkeeseen, joka sijoittuu kaupunkirakenteessa suurelta osin tiivistyvälle esikaupunkivyöhykkeelle. RKY 2009-listaukseen kuuluu Helsingin manneralueella 14 ensimmäisen maailmansodan aikana linnoitettua aluetta. Listaukseen ei ole kuitenkaan valittu kaikkia puolustusketjun hyvin säilyneitä, tyypillisiä ja harvinaisia osia ja kokonaisuuksia, jotka edustaisivat eri linnoitusvaiheita, rakennustapoja, historiallista kerroksellisuutta, linnoitusjärjestelmän alueellista laajuutta ja maisemallisia arvoja.

Kaikki hyvin ja huonomminkin säilyneet linnoitteet ovat muinaismuistolain suojaamia. Tällä hetkellä ei ole olemassa riittävää maastotietoa kohteista. Aiemmat maastoinventoinnit ja yleiskaavaa varten tehty linnoitusvyöhykkeen inventointitilanteen tarkistus –raportti eivät ole riittäviä, jotta osattaisiin arvottaa kohteita ja antaa ehdotuksia rakentamisen sijoittamisesta siten, ettei merkittäviä linnoituskohteita liian suuressa mitassa tuhoutuisi. Maastoinventointi tulee tehdä vähintäänkin muuttuvilla maankäytönalueilla, jotta saadaan riittävä ajantasainen tieto kaavaratkaisujen pohjaksi. Yleiskaavassa esitetty selvitysten tekeminen asemakaavavaiheessa ei turvaa kohteita.

Linnoitusvyöhykkeen suojelutavoitteiden ja kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteensovittaminen on tulevien maankäytön muutosten haasteita. On välttämätöntä löytää molemmat näkökulmat huomioivia



yhteensovittamisen periaatteita, joiden tukemana kaupungin kehittämistä ja rakentamista voidaan suunnitella ja ohjata siten, että linnoituslaitteet saadaan osaksi elävää ja toimivaa yhdyskuntarakennetta. Tämä edellyttää jatkuvaa keskustelua ja vuorovaikutusta eri tavoitteiden yhteensovittamisen välineinä.

Vedenalaisista muinaisjäänöksistä lausunnonantaja on Museovirasto.

Lopuksi:

Alueiden ja ympäristöjen tiivistäminen täydennysrakentamalla kohdentuu olemassa olevaan kerrokselliseen ympäristöön. Täydennysrakentamisessa tulee tunnistaa kulttuuriympäristön paikallisuus, erityisyys ja arvot. On tärkeää, että yleiskaava antaisi välineitä rakennetun kulttuuriympäristön hallitun muutoksen ohjaamiseen.

Olemassa olevan kaupunkirakenteen säilyminen tunnistettavana on uhattuna, jos yleiskaavan tehokkaimman mitoituksen mukainen rakentaminen toteutuisi. Kaupunginmuseo esittääkin maltillisempaa ja kulttuuriympäristöt paremmin huomioon ottavaa mitoitusta. Suunnittelumääräyksiin tulee lisätä määräys kulttuuriympäristöistä yksilöidymmin.

Edellä mainittuun viitaten yleiskaavaluonnos ei täysin täytä MRL:n määrittelemiä yleiskaavan kulttuuriympäristön vaalimiseen kohdentuvia sisältöominaisuuksia. 39 § mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. 41 § mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Myöskin valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet edellyttävät kulttuuriperinnän huomioon ottamista eri kaavatasojen ratkaisuissa.

Kaupunginmuseo esittää, että RKY-2009 ja maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä sekä arkeologisesta perinnöstä tulee kaava-aineistossa olla teemakartta/-karttoja. Selkeyden vuoksi olisi harkittava kahta erillistä teemakarttaa muinaisjäänöksistä; erillinen teemakartta maalinnoituksen kohteista ja toisella teemakartalla muut muinaisjäänökset (myös vedenalaiset). Kiinteiden muinaisjäänösten osalta kohteet on esitettävä pisteinä ja aluerajauksina Museoviraston muinaisjäänösrekisterin mukaan. Sekä kulttuuriympäristöä että arkeologista perintöä koskevien teemakarttojen



05.03.2015

tulee olla oikeusvaikutteisia ja näin niillä on suoraan vaikutusta asemakaavoitusvaiheessa tehtäviin ratkaisuihin.

22.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 24.02.2015 § 28

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Helsingin yleiskaavasta.

Yleiskaavassa tulee huomioida muuttuvien liikennejärjestelyiden vaikutuksia pelastusajoneuvojen tavoiteaikoihin. Sisään tulevien moottoriteiden muuttamisessa kaupunkibulevardeiksi tulee huomioida pelastusajoneuvojen kulkureitit ja ajomahdollisuudet. Suunnittelun edetessä teiden kattamisessa ja muuttamisessa kaupunkibulevardeiksi tulee pelastustoimen toimintamahdollisuudet varmistaa suunnitelmissa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.02.2015 § 71

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi



05.03.2015

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 18.02.2015 § 27

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.02.2015 § 83

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Kaisu Ilonen, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 310 38638
kaisu.ilonen(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi
Helena Ström, projektinjohtaja, puhelin: 310 38571
helena.strom(a)hel.fi



Eläintarhan johtokunta 12.02.2015 § 11

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausunto

Eläintarhan johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Helsingin yleiskaavasta:

Korkeasaari on merkittävä matkailu- ja virkistyskohde Helsingin edustan saaressa. Korkeasaari jää uudessa yleiskaavassa virkistys- ja viheralueeksi keskelle kaupunkirakennetta. Tämä on hyvin huomioitu kaavamerkinnöissä. Korkeasaari on kaupunkikaavassa merkitty merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi, mikä sopii hyvin Korkeasaaren toimintoihin. Samalla merkinnällä on varustettu myös Korkeasaaren viereinen Hylkysaari. Hylkysaari sijaitsee aivan Korkeasaaren vieressä ja reitti Hylkysaaren kulkee Korkeasaaren kautta. Hylkysaaren tuleva käyttö virkistys- ja matkailualueena tulee sovittaa yhteen Korkeasaaren toimintojen kanssa ja yhdessä saaret voivat muodostaa entistä houkuttelevamman kohteen.

Korkeasaari on kaupunkiluontokartassa merkitty osaksi vihersormea, jolla on merkittäviä luonto-, kulttuuri ja maisema-arvoja. Tämä vastaa hyvin Korkeasaaren tilannetta ja tulevaisuuden suunnitelmia. Korkeasaarella on mm. useita suojeltuja ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia useilta eri aikakausilta ja hieno luontoympäristö. Korkeasaaren tulevaisuuden suunnittelussa on luonnollista huomioida kulttuurihistorialliset ja ympäristölliset arvot. Korkeasaaren uudistumisen kannalta on kuitenkin oleellista, että Korkeasaarella voidaan tulevaisuudessakin toteuttaa uusia rakennushankkeita.

Vesiliikenteen yhteyspiste on Korkeasaarella sijoitettu nykyisen vesiliikennesataman kohdalle. Kruunusilltojen toteutuessa vesiliikennesatama saattaa siirtyä sillan läheisyyteen tai sinne saatetaan perustaa toinen vesiliikennesatama. Merellisen joukkoliikenteen yhteyttä ei ole merkitty Korkeasaaren. Korkeasaari pitäisi kuitenkin huomioida merellisen joukkoliikenteen yhteyspisteinä. Tällä hetkellä Korkeasaaren liikennöi lautta Kauppatorilta sekä Hakanimestä, mutta laajemman reittiliikenteen pysähdyspaikka olisi tervetullut ja sellainen sopisi hyvin merellisen Helsingin kehittämiseen. Korkeasaaren oman vesiliikenteen käytetyin reitti on tällä hetkellä Kauppatorilta, mutta Pisararata voi valmistuessaan lisätä Hakaniemen reitin käyttöä huomattavasti.

Pikaraitiotien runkoverkon varaus kulkee Korkeasaaren ali. Toteutuessaan tällä voi olla vaikutuksia Korkeasaaren rakentamiseen.



05.03.2015

Mikäli suunnitelmaa lähdetään toteuttamaan, niin Korkeasaaren toiminnot tulee huomioida. Korkeasaarella ei ole tarvetta uusille liikenneyhteyksille Kruunusiltojen toteutuessa, mutta Korkeasaari ei vastusta runkoverkon reititystä Korkeasaaren ali, kunhan suunnitellussa huomioidaan Korkeasaaren toimintaedellytykset.

Esittelijä

eläintarhan johtaja
Sanna Hellström

Lisätiedot

Kirsi Pynnönen-Oudman, intendentti, puhelin: 310 37882
kirsi.pynnonen(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 11.2.2015

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Kulttuurikeskus näkee yleiskaavan luonnoksessa suuri mahdollisuuksia Helsingille kehittyä sekä kaupunkina että kulttuurikaupunkina. Helsingin kulttuurisen instituutiot sijoittuvat keskustaan, mutta kansalaislähtöinen toiminta suurelta osin sen ulkopuolelle. Kulttuurisesti tasa-arvoisen Helsingin varmistamiseksi tulee mahdollistaa sekä keskustan saavutettavuus että alueiden elävyys.

Pääajatus täydennyskaavoituksesta on tärkeä asukastiheyden lisäämiseksi, joka turvaa alueellisen palvelutuotannon ja -tarjonnan. Kaupunkibulevardi-idea palvelee myös poikittaisen liikkumisen mahdollisuuksien lisäämisen tavoitetta.

Luonnoksen teemoista kulttuuripalveluiden kannalta vaikein on Östersundomin uudisrakennusalue. On vaikea ennustaa millaista kulttuurista aktiivisuutta alueella tullaan näkemään ja siksi liikenneyhteydet keskustan ja Itä-Helsingin palveluiden ääreen ovat tärkeitä.

Kulttuurikeskus on linjannut, ettei sen tavoitteisiin kuulu uusien alueellisten kulttuuritalojen rakentaminen. Tästä johtuen viraston on jättäytynyt pois myös Maunulatalon hankkeesta. Uusien asuinalueiden ja asukkaiden kulttuuripalvelut katetaan olemassa olevien keskusten saavutettavuutta lisäämällä ja niiden asukkaita kuulevan ja osallistavan toiminnan tehostamisella. Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan jakamien avustusten alueellinen jakautuminen on tarkastelun alla ja sen nykyistä tasaisempaa jakautumista painotetaan päätöksenteossa.

Helsingissä ei ole suunnitelmia taidelaitosten sijoittamisesta keskustan ulkopuolelle, ellei Ruoholahteen suunnitteilla olevaa Tanssin taloa lasketa sellaiseksi. Tästäkin johtuen on tärkeää, että laitokset ovat



helposti saavutettavissa ja että laitokset itse rakentavat pysyvän aluetoimintaan perustuvan asukassuhteen esim. valitseman kummikaupunginosan kanssa. Kulttuurikeskus tukee tätä toimintaa sekä avustuksin että keräämällä ja jakamalla aluetyöhön liittyvää tietoa laitoksille.

Suuri osa alueellisesta kulttuurisesta aktiivisuudesta keskittyy erilaisiin kylätiloihin, asukastaloihin ja -tiloihin. Tällä hetkellä näitä yhteisöllisiä tiloja rakennetaan kaavamääräyksiin perustuen ilman, että on kyetty ratkaisemaan miten tuo toiminta näissä tiloissa tullaan rahoittamaan. Toisaalta Helsingissä on hyviä kokemuksia Arabianrannan ja Kalasataman ns. laajennetun prosenttitaiteen periaatteen käytöstä. Tätä mallia tulisi käyttää jatkossa niin, että varsinaisen pysyvän kuvataiteen lisäksi myös tämän toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen mahdollistuisi sitäkin kautta.

Samaan aikaan, kun luonnoksessa on paljon hyviä avauksia, sisältää se ajatuksen Helsingin asukasluvun merkittävästä kasvusta. Vaikka asukastiheyden kasvu mahdollistaa olemassa olevien palveluiden nykyistä tehokkaamman käytön, jää suuri osa tulevasta kulttuuritoiminnasta keskustan ulkopuolelle suunnattujen avustusten varaan. Mikäli kulttuuritoimen määrärahat eivät kasva väestönkasvun suhteessa, on rehellistä sanoa suoraan, että helsinkiläisten kulttuuripalvelut heikkenevät.

23.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Stuba Nikula, kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
stuba.nikula(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 51

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Ympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Jari Viinanen, ympäristötarkastaja (ilmasto), puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto ja virkistys), puhelin: +358 9 310 31534



05.03.2015

raimo.pakarinen(a)hel.fi
Suvi Haaparanta, ympäristötarkastaja (liikenne), puhelin: +358 9 310 32061
suvi.haaparanta(a)hel.fi
Jari-Pekka Pääkkönen, johtava ympäristötutkija (vedet), puhelin: +358 9 310 31536
jari-pekka.paakkonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2014 § 417

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Ksv 3364_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti seuraavin muutoksin hyväksyä asettaa nähtäville 25.11.2014 päivätyn Helsingin yleiskaavaluonnoksen:

- pienennetään Pohjois-Vuosaaren asuntovaltaista aluetta pohjoisesta siten, että Mustavuoren kokonaisuus säilyy rakentamattomana
- poistetaan Meri-Rastilan metsäalueelta merkintä asuntovaltainen alue ja pienennetään asuntovaltaista aluetta Meri-Rastilan länsireunalla
- liike- ja palvelukeskusta- aluetta Pitäjänmäellä laajennetaan Pitäjänmäentien itäpuolelle
- Herttoniemessä laajennetaan ”Liike- ja palvelukeskusta” - aluetta seuraavasti: Liike- ja palvelukeskusta -alueen raja siirtyy Itäväylän kaakkoispuolella alueelle Konemestarinkatu, Laivalahdenkatua pitkin Puusepänkadulle ja Sahaajankadulle
- Viikinrannassa merkitään ”Toimitila-alueeksi” alue, jota rajoittavat Viikintie – Säynäslahden raja (Säynäslahdentien kaakkoispuolella) ja Jokisuunpolku
- lisätään Lahdenväylään rajautuvalla alueella Viikin keskustan ja Pihlajiston kohdalla liike- ja palvelukeskustaa kuvaavaa merkintää myös Lahdenväylän pohjoispuolelle
- kaavakartan merkintää Toimitila-alue muutetaan seuraavasti: ”Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen...”
- kaavakartan merkintää Asuntovaltainen alue A2 muutetaan seuraavasti: ”...Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,0. Alueen keskeisten...”
- kaavakartan merkintää Asuntovaltainen alue A3 muutetaan seuraavasti: ”...Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 0,4. Alueen pinta-alasta...”
- yleiskaavaa valmisteltaessa selvitetään, kuinka voidaan turvata virkistys-, luonto- ja suojeluarvot Pornaistenniemen alueella



- selvitetään kuinka voidaan turvata virkistys-, luonto- ja suojeluarvot sekä mahdollisimman esteetön pääsy rannoille Ramsinniemen alueella
- yleiskaavan seuraavassa käsittelyvaiheessa nähtävillä olon jälkeen lisätään kaavamääräys tai -merkintä, jolla varmistetaan luonnonsuojeluun varatun alueen huomioiminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavamääräys tai merkintä valmistellaan yhteistyössä luonnonsuojeluohjelmaa laativien hallintokuntien kanssa
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään väylien kansirakenteiden kehittämistä kaupunkibulevardien rakenneteknisenä ratkaisuna
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään kaupunkibulevardien teknistaloudellinen toteuttamisaikataulu ja kustannukset
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään, miten kaupunkibulevardit vaikuttavat katuverkon välityskykyyn ja toimivuuteen
- yleiskaavan jatkovalmistelussa tarkastellaan sitä, kuinka voidaan säilyttää Talin alueen nykyiset liikuntapaikat, minkä lisäksi tarkastellaan Talin 18-reikäisen golfkentän toimintaedellytyksiä. Samassa yhteydessä tarkastellaan sitä, miten eri ratkaisut vaikuttavat asuntorakentamiseen ympäröivällä alueella (Pajamäki, Pitäjänmäki ja Munkkivuori ym.)

Samalla lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Käsittely

16.12.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:

Vanha päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 25.11.2014 päivätyn Helsingin yleiskaavaluonnoksen yleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.
- asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.



Korvataan uudella päätösehdotuksella:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä asettaa nähtäville 25.11.2014 päivätyn Helsingin yleiskaavaluonnoksen.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Vastaehdotus:

Matti Niiranen: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään kaupunkibulevardien teknistaloudellinen toteuttamisaikataulu ja kustannukset.

Kannattajat: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Niirasen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Matti Niiranen: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään se, miten kaupunkibulevardit vaikuttavat katuverkon välityskykyyn ja toimivuuteen.

Kannattajat: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Niirasen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Matti Niiranen: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että
- yleiskaavan jatkovalmistelussa tarkastellaan sitä, kuinka voidaan säilyttää Talin alueen nykyiset liikuntapaikat, minkä lisäksi tarkastellaan Talin 18-reikäisen golfkentän toimintaedellytyksiä. Samassa yhteydessä tarkastellaan sitä, miten eri ratkaisut vaikuttavat asuntorakentamiseen ympäröivällä alueella (Pajamäki, Pitäjänmäki ja Munkkivuori ym.).

Kannattajat: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Niirasen vastaehdotuksen.



Vastaehdotus:

Jape Lovén: Pienennetään Pohjois-Vuosaaren asuntovaltaista aluetta pohjoisesta siten, että Mustavuoren kokonaisuus säilyy rakentamattomana.

Kannattajat: Pekka Buttler

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Lovénin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Poistetaan Meri-Rastilan metsäalueelta merkintä asuntovaltainen alue ja pienennetään asuntovaltaista aluetta Meri-Rastilan länsireunalla.

Kannattajat: Pekka Buttler

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Lovénin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Tom Packalén: Yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään väylien kansirakenteiden kehittämistä kaupunkibulevardien rakenneteknisenä ratkaisuna.

Kannattajat: Hennariikka Andersson

Vastaehdotus:

Tom Packalén: Yleiskaavan jatkovalmistelussa selvitetään, kuinka Malmin lentokentän kansallisesti merkittävä lentotoiminta voidaan turvata asuntorakentamisen ohella.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Pekka Buttler: Selvitetään kuinka voidaan turvata virkistys-, luonto- ja suojeluarvot sekä mahdollisimman esteetön pääsy rannoille Ramsinniemen alueella.

Kannattajat: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varajäsen Buttlerin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Yleiskaavaa valmisteltaessa selvitetään, kuinka voidaan turvata virkistys-, luonto- ja suojeluarvot Pornaistenniemen alueella.

Kannattajat: Pekka Buttler



05.03.2015

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Moision vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Toimitila-alue: Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen...

Kannattajat: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Liike- ja palvelukeskusaluetta Pitäjänmäellä laajennetaan Pitäjänmäentien itäpuolelle.

Kannattajat: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Yleiskaavan seuraavassa käsittelyvaiheessa näytteillä olon jälkeen lisätään kaavamääräys tai -merkintä, jolla varmistetaan luonnonsuojeluun varatun alueen huomioiminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavamääräys tai merkintä valmistellaan yhteistyössä luonnonsuojeluohjelmaa laativien hallintokuntien kanssa.

Kannattajat: Elina Moisio

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kaavakartalla Herttoniemessä laajennetaan "Liike- ja palvelukeskusta" - aluetta seuraavasti: Liike- ja palvelukeskusta - alueen raja siirtyy Itäväylän kaakkoispuolella alueelle Konemestarinkatu, Laivalahdenkatua pitkin Puusepänkadulle ja Sahaajankadulle.

Kannattajat: Matti Niiranen

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtajan tämän vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Viikinrannassa merkitään "Toimitila-alueeksi" alue, jota



rajoittavat Viikintie – Säynäslahden raja (Säynäslahdentien kaakkoispuolella) ja Jokisuunpolku.

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kaavakartan merkintöihin. Merkintää Asuntovaltainen alue A2 muutetaan seuraavasti: "... Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,0. Alueen keskeisten..."

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kaavakartan merkintöihin. Merkintää Asuntovaltainen alue A3 muutetaan seuraavasti: "... Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 0,4. Alueen pinta-alasta ..."

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään Lahdenväylään rajautuvalla alueelle Viikin keskustan ja Pihlajiston kohdalla liike- ja palvelukeskustaa kuvaavaa merkintää myös Lahdenväylän pohjoispuolelle.

Kannattajat: Matti Niiranen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään väylien kansirakenteiden kehittämistä kaupunkibulevardien rakenneteknisenä ratkaisuna.

Jaa-äännet: 4

Pekka Buttler, Jape Lovén, Elina Moisio, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 4-5 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi jäsen Packalénin vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

2 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Viikinrannassa merkitään "Toimitila-alueeksi" alue, jota rajoittavat Viikintie – Säynäslahden raja (Säynäslahdentien kaakkoispuolella) ja Jokisuunpolku.

Jaa-äännet: 2

Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Pekka Buttler, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 2-7 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaavakartan merkintöihin. Merkintää Asuntovaltainen alue A2 muutetaan seuraavasti: "... Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,0. Alueen keskeisten..."

Jaa-äännet: 2

Jape Lovén, Heta Välimäki

Ei-äännet: 6

Hennariikka Andersson, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Pekka Buttler

Poissa: 0

Äänin 2-6 (1 tyhjä) kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaavakartan merkintöihin. Merkintää Asuntovaltainen alue



A3 muutetaan seuraavasti:”... Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 0,4.
Alueen pinta-alasta ...”

Jaa-äännet: 2
Jape Lovén, Heta Välimäki

Ei-äännet: 6
Hennariikka Andersson, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén,
Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1
Pekka Buttler

Poissa: 0

Äänin 2-6 (1 tyhjä) kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi
puheenjohtaja Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun
ehdotuksen.

5 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään Lahdenväylään rajautuvalla alueelle Viikin
keskustan ja Pihlajiston kohdalla liike- ja palvelukeskustaa kuvaavaa
merkintää myös Lahdenväylän pohjoispuolelle.

Jaa-äännet: 4
Pekka Buttler, Jape Lovén, Elina Moisio, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5
Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava,
Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 4-5 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtaja
Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Tom Packalén jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:
Yleiskaavan jatkovalmistelussa selvitetään, kuinka Malmin lentokentän
lentotoiminta voitaisiin turvata asuntorakentamisen ohella.

09.12.2014 Pöydälle

02.12.2014 Pöydälle



05.03.2015

25.11.2014 Pöydälle

03.12.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

22.10.2013 Pöydälle

20.11.2012 Ehdotuksen mukaan

13.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Essi Leino, vs. johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37070
essi.leino(a)hel.fi
Matti Kivelä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37145
matti.kivela(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Heikki Mäntymäki, viestintäpäällikkö, puhelin: 310 37368
heikki.mantymaki(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 04.02.2013 § 174

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä saadun tilannekatsauksen tiedoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Pelastuskomentaja 23.01.2013 § 6

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Päätös

Kehittyvän yleiskaavan peruslähtökohdissa kaupungin ennustetaan kasvavan asukasmäärissä sekä monissa toiminnoissa merkittävästi. Suunnitelmissa on muuttaa jo laadittuja asemakaavoja.



Asemakaavojen muutoksissa tulee huomioida kaupungin eri muotoisen kasvun yhteensovittaminen. Viitteenä esim. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausuttavaan asiaan antama kannanotto Seveso-direktiivin mukaisten kohteiden olemassaolosta kaupungin alueella.

Viimeistään osayleiskaavavaiheessa rakentamiselta tulee edellyttää ja mahdollistaa turvallisuudenkin osalta kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja kuten mm. huomioiden väestön ikääntyminen, korkea rakentaminen, rakennusmateriaalien ja arkkitehtonisen ilmeen yhteen sopivuus turvallisuuden kanssa, kehittyvän turvallisuusodotuksen yhteensovittaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin, liikenneväylien mahdollinen tunneleittaminen, korttelikatujen talvisietokyky, maanalainen rakentaminen, väestön suojaaminen poikkeusolotilanteissa, pelastustoiminnallisten mahdollisuuksien turvaaminen, tmv.

Yleiskaavasuunnittelun edetessä julkisen hallinnon tonttivarauksuunnitteluun, pelastuslaitos varaa oikeuden tulla kuulluksi oman toimintansa edellyttämien uusien toimipisteiden sijoittamisessa toiminnallisesti tehokkaisiin paikkoihin.

Pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Seppo Sihvonen, valvontayksikön päällikkö, puhelin: 310 31230
seppo.sihvonen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos Toimitusjohtaja 23.1.2013

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Helsingin Energian lausunto liitteenä 1.

Lisätiedot

Marko Riipinen, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900
marko.vj.riipinen(a)helen.fi

Nuorisoasiainkeskus 23.1.2013

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Nuorisoasiainkeskus on antanut kannanottonsa viranomaiskuulemisen yhteydessä 28.11.2012:

1. Nuorten osallistaminen on huomioitava yleiskaavan valmistelun kaikissa vaiheissa. Nuorten vaikuttamisen varmistamisessa voidaan



käyttää esimerkiksi nuorisoasiainkeskuksen koordinoimaa nuorten vaikuttamisjärjestelmää Ruutia. Tarvittaessa nuorisoasiainkeskus voi toimia linkkinä yleiskaavan valmisteluun osallistuvien virastojen ja nuorten vaikuttajaryhmien välillä.

2. Yleiskaavan yhtenä periaatteena oleva kaupunkirakenteen tiivistäminen on etu nuorten kuntalaisten kannalta. Nykyistä tiheämmin sijaitsevat aluekeskukset tuovat monipuolisemmat peruspalvelut ja vapaa-aikapalvelut lähemmäksi käyttäjiä.

3. Kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa myös kävellen ja polkupyörällä tapahtuvan lähiliikkumisen edistämisen ja lisää siten turvallisuutta. Lähellä toisiaan sijaitsevat aluekeskukset mahdollistavat myös tiheät joukkoliikenteen vuorovälit. Näin voidaan tuottaa nykyistä turvallisempaa ja ekologisempaa kaupunkiympäristöä

4. Pääkaupunkiseudulla kaupunkien väliset rajat eivät näy arjen fyysisessä ympäristössä. Yleiskaavassa voitaisiin ottaa huomioon ihmisten luonteva liikkuminen palvelujen perässä yli kuntarajojen ja samalla varautua mahdollisiin kuntarakennemuutoksiin.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 22.1.2013

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Rakennusvirasto osallistuu yleiskaavan laadintaan mahdollisimman laajasti ja aktiivisesti painottaen erityisesti viraston ydinosaamiseen kuuluvien yleisten alueiden kehittämisen, toimivuuden ja ylläpidon näkökulmia.

Kaupunginarkkitehti Jukka Kauto vastaa rakennusviraston osallistumisesta. Hänen sijaisenaan on toimistopäällikkö Jussi Luomanen.

Teknisen verkoston, sen vaatiman tilatarpeiden ja kaupungin huollettavuuden tarkasteluun osallistuvat toimistopäällikkö Ville Alatyppö ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Erityisesti viheralueiden osalta yleiskaavatyöhön rakennusviraston edustajina osallistuvat suunnitteluasiantuntija Kaisu Ilonen (maisemasuunnittelu, asuinalueet), luontoasiantuntija Tuuli Ylikotila (luonnon monimuotoisuus, kulttuurimaisema, mahdolliset



05.03.2015

kompensaatiotoimet) ja luonnonhoidon suunnitteluvastaava Tiina Saukkonen (metsäluonto, luonnonhoito).

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveysvirasto 18.01.2013

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan Helsingin uutta yleiskaavaa. Suunnittelualueena on koko kaupunki poisluettuna Östersundomin alue, jonne laaditaan parhaillaan kuntien yhteistä yleiskaavaa. Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Helsingissä yleiskaava on laadittu noin kymmenen vuoden välein. Yleiskaava vaikuttaa siihen, millainen Helsinki on vuosikymmenten kuluttua. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa tehdään maankäytön visio vuoteen 2050. Yleiskaavalla on suuri vaikutus helsinkiläisten elämään. Se vaikuttaa siihen, kuinka helppoa on liikkuminen töihin, palveluihin, kotiin ja harrastuksiin sekä siihen, löytyykö Helsingistä kohtuuhintaisia asuntoja erilaisiin elämänvaiheisiin. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua. Nykyisiä asemakaavoja tullaan muuttamaan uuden yleiskaavan perusteella. Yleiskaavalla otetaan kantaa mm. liikennetarkoituksiin, asuinrakentamiseen sekä yritysten ja infrastruktuurin sijoittumiseen.

Yleiskaavatyötä varten on jo tehty selvityksiä eri näkökulmista ja aiheista. Kaavaprosessin aikana selvitystarpeet tarkentuvat. Yleiskaavatyö tuli vireille 13.11.2012 päivätyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Kaavan visiotyö tehdään vuoden 2013 aikana. Kaavaluonnos valmistellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 2014 ja kaavaehdotuksen on tarkoitus valmistua 2015.

Yleiskaavan valmistelusta vastaa kaupunkisuunnitteluvirasto. Yleiskaava valmistellaan yhteistyössä kaikkien Helsingin kaupungin hallintokuntien, pääkaupunkiseudun ja Helsingin seudun kuntien, muiden viranomaisasiantuntijoiden ja julkisyhteisöjen kanssa. Suunnittelun aikana viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillisiä neuvotteluja, seminaareja ja työpajoja sekä tarpeen mukaan muita tapaamisia. Viranomaisilta pyydetään lausunnot ainakin kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 23.1.2013 mennessä.



Lausuntonaan sosiaali- ja terveysvirasto esittää seuraavaa:

Yleiskaavan keskeisiä lähtökohtia ovat Verkostokaupunki, Helsinki osana eurooppalaista suurkaupunkien verkostoa, Hyvä elämä – lasten ja nuorten kaupunki, Arjen kaupunki – kauppa, elinkeinot ja työ, energia sekä Tulevien sukupolvien Helsinki – kaupunkitalous. Sosiaali- ja terveysviraston mielestä keskeiseksi lähtökohdaksi tulee lisätä Ikääntyvät kaupunkilaiset. Tulevina vuosikymmeninä ikääntyneiden asukkaiden määrä Helsingissä kasvaa nopeasti, mikä on hyvä huomioida kaikessa suunnittelussa. Lähtökohtana ikääntyneille tarkoitettujen palvelujen järjestämisessä on kotona asumisen tukeminen. Erityisesti ikääntyvien asukkaiden näkökulmasta lähipalvelujen järjestäminen alueella ja palvelujen esteetön saavutettavuus julkisin kulkuvälinein on tärkeää. Nykyinen kaupunkirakenne ei tue ikääntyneiden kotona asumista.

Yleiskaavatyötä varten on tehty ja tehdään tarvittavista selvityksistä. Yksi valmistunut selvitys on saavutettavuustarkastelu. Sosiaali- ja terveysviraston mielestä saavutettavuustarkasteluja tulee laajentaa ja syventää. Ikääntyvä väestön kannalta palvelujen sijainti ja saavutettavuus on keskeinen kotona asumisen mahdollistaja. Saavutettavuustarkasteluja tulee jatkossa laajentaa paikallistasolle ja ottaa huomioon vanhenevan väestön palvelutarpeet laaja-alaisesti sekä kaupallisten että julkisten palvelujen osalta. Erityisesti ikääntyvien asukkaiden näkökulmasta lähipalvelujen järjestäminen alueella ja palvelujen esteetön saavutettavuus julkisin kulkuvälinein on tärkeää.

Työohjelman mukaan vuonna 2013 käynnistyvät mm. yleiskaavan palveluita ja elinkeinotoimintaa koskevat selvitykset. Näissä selvityksissä tulee olla myös erityistä tukea tarvitsevien väestönsien ja vanhenevan väestön näkökulma.

Asuminen muodostaa lähipalvelujen kanssa kokonaisuuden, jossa palvelutarpeet vaikuttavat asumisen suunnitteluun ja asumisratkaisut taas palveluratkaisuihin. Kaupungin sosiaalipoliittisena linjauksena on kotona asumisen tukeminen mahdollisimman pitkään. Tämä asettaa vaatimuksia kaikille väestöryhmille soveltuvalle esteettömälle asumiselle, ympäristölle ja palvelujen saavutettavuudelle. Sosiaali- ja terveysvirasto esittää lisättäväksi ikääntyvien ihmisten asumisen ja palvelutarpeiden huomioon ottamisen suunnittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selostettu selkeästi yleiskaavan tekemisen sisältö, vaiheet ja osallistumisen tavat. Helsingin yleiskaavan vaikutusalue on pääasiassa pääkaupunkiseutu ja Helsingin seutu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan yleiskaavoituksen yhteydessä vaikutuksia arvioidaan laaja-alaisesti.



Vaikutuksia koskevaa tietoa tuotetaan ja hyödynnetään läpi koko kaavaprosessin. Vaikutusarvioinnit pohjautuvat sekä olemassa oleviin että kaavaprosessin aikana laadittaviin selvityksiin, joista vastaa kaavoittaja. Merkittävä rooli arviointityössä on kaupungin virastojen ja liikelaitosten asiantuntijoilla. Vaikutusten arvioinnin aihealueista sosiaali- ja terveysviraston kannalta keskeisiä ovat:

- Alue- ja yhdyskuntarakenne, jonka osalta arvioidaan asutuksen ja työpaikkojen, palvelujen sekä virkistysalueiden määrää ja sijoittumista, yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja eheyttä sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, palveluverkkojen ja yhdyskuntateknisten verkostojen hyväksikäyttömahdollisuuksia.
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö, jonka osalta arvioidaan toimintaympäristöjen terveellisyyttä ja turvallisuutta, viihtyisyyttä ja toimivuutta, maankäyttöratkaisujen mahdollistamaa asuntotarjontaa sekä eri väestöryhmien toiminta- ja virkistysmahdollisuuksia. Lisäksi arvioidaan vaikutukset palveluihin ja palveluverkkoon.

Yhdessä kaupunkisuunnittelun ja sosiaali- ja terveystoimen kanssa pitää kehittää hyvät käytännöt, joiden avulla varmistetaan sosiaali- ja terveysviraston mukanaolo ja vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan suunnitteluun ja sisältöön.

Lisätiedot

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



§ 97

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin ulkovalaistuksen tarveselvityksestä

HEL 2014-015163 T 10 06 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta katsoo ulkovalaistuksen tarpeen selvittämisen erittäin tärkeäksi asiaksi paitsi kaupungin yleisilmeen ennen kaikkea kaupunkilaisten sekä kaupungin omaisuuden turvallisuuden kannalta.

Kiinteistövirasto vastaa omistamiensa kiinteistöjen piha-alueiden valaisemisesta, minkä johdosta selvitystyön jatkumista pidetään tärkeänä. Jatkotyöskentelyssä on syytä kiinnittää huomiota myös kaupungin palvelutilojen piha-alueiden ja niille johtavien kulkuväylien valaistuksen liittymiseen julkisten alueiden valaistukseen.

Kiinteistövirasto vastaa tällä hetkellä useiden kohteiden julkisivuvalaistuksesta. Tästä syystä julkisivuvalaistuksen ohjeistuksen määrittäminen kustannustehokkaaksi ja toimivaksi katsotaan kiinteistölautakunnassa tärkeäksi. Ohjeistuksessa on otettava huomioon valaistuksen todellinen vaikutus turvallisuuteen sekä liikkumisen ja orientoinnin helpottamiseen.

Kiinteistölautakunta katsoo myös erityisvalaistavien kohteiden määrittämisen tärkeäksi, jotta voidaan saavuttaa yhdenmukainen lopputulos erityisesti historiallisesti merkittävillä alueilla. Valaistuksen tulee olla kustannustehokasta ja tarkoituksenmukaista. Tähän asiaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ohjeistuksesta mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset pitää tulevaisuudessa myös ottaa huomioon sekä investointi- että käyttötalousvaroja määriteltäessä.

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, ettei jatkoselvitysten yhteydessä merkittävästi nostettaisi valaistuksen käytöstä, rakentamisesta tai ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia. Toteutettavien toimenpiteiden ja niiden ajoituksen on määräydyttävä tarpeiden ja rahoitustilanteen mukaan.

Kiinteistölautakunta esittää näkemyksensä, että kiinteistövirasto pidetään tietoisena jatkoselvitysten etenemisestä. Tärkeää on myös, että kiinteistövirastolle varataan mahdollisuus tulla kuulluksi sitä koskevien asioiden määrittelytyön edetessä.



05.03.2015

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Eero Nuotio, ylläpitopäällikkö, puhelin: 310 71239
eero.nuotio(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunginmuseon johtokunta 24.02.2015 § 16

HEL 2014-015163 T 10 06 00

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle koskien ulkovalaistuksen tarveselvitystä ja valaistuksen tavoitteet ja periaatteet -raporttia.



Rakennusviraston teettämä kaupungin ulkovalaistuksen tarveselvitys käsittelee muun muassa ulkovalaistuksen suunnitteluprosessia, annettuja tavoitteita katuvalaistukselle sekä eräitä toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ohjeita eri aluetyypeille. Nyt valmistunut tarveselvitys voi toimia jatkossa Kaupungin valot –raportin (2004) rinnakkaisena suunnitteluohjeena.

Kaupunkivalaistuksen historiaa

Kaupunkivalaistus ohjaaminen Helsingissä on alkanut empire-kaudella vuonna 1818, jolloin talonmistajat velvoitettiin sijoittamaan kiinteistöihinsä katuja valaisevat valolähdet määrättyjen piirustusten ja mallien mukaisesti. Määräyksessä mainittiin myös, että kuutamolla voitiin olla sytyttämättä lyhtyjä. Alkuun valolähteinä toimivat talikynttilät. Valaistusta täydennettiin käsilyhdyillä, joita kadulla kulkijat pimeään aikaan käyttivät.

Helsingin kaasulaitos perustettiin vuonna 1860, ja samana vuonna syttyivät ensimmäiset viisi kaasukäyttöistä valaisinpylvästä Heikinesplanadilla (nyk. Mannerheimintie). Samanaikaisesti klassiset tuki-varren varassa olleet kiinteistöjen katulyhdyt muuntuivat kaasukäyttöisiksi. 1800-1900 –lukujen vaihteeseen tultaessa kaupunkitilan kaasu-valaistus kuitenkin väistyi ja siitä luovuttiin lopullisesti 1940-luvulla. Ulkotilojen sähkövalaistusta kokeiltiin ensimmäisen kerran Kaivopuistossa jo 1870-luvun lopulla. Ensimmäiset sähköistetyt katuvalot syttyivät Kiseleffin talon edessä vuonna 1885, suhteellisen varhain vain pari vuotta kansainvälisten esikuvien jälkeen. Kunnallinen sähkön-tuotanto alkoi Suvilahdessa vuonna 1909, mikä johti sähkökäyttöisen katuvalaistuksen yleistymiseen. Helsinkiläiselle kaupunkikuvalle tyypillinen Y-valaisin eri variaatioineen suunniteltiin 1930-luvulla, jolloin katuvalaistus ratkaistiin ripustusvalaisimilla.

Kaupunkivalaistuksen historiasta periytyy joukko valaisinkalusteita, joilla on eittämätön historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo osana kaupungin identiteettiä. Kaupunkivalaistuksen osatekijöitä kaupunkikeskustassa ovat myös valomainokset ja näyteikkunoiden valaistus, joista tunnetuimman esimerkin tarjoaa funktionalismia edustavan Lasipalatsin valaistusratkaisut. Kaupunkivalaistuksen tekniikka ja normit ovat kehittyneet voimakkaasti 1960-luvulta alkaen.

Historiallisten alueiden ja kohteiden valaistus

Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että kaupungin ulkovalaistuksessa tulee huomioida historiallisesti arvokkaiden alueiden, ympäristöjen ja rakennusten ominaisluonne. Historiallisten miljöiden ja suojelurakenteiden valaistuksen suunnittelun ja toteutuksen



05.03.2015

tulee liittyä kohteen alkuperäiseen ideaan. Valaistujen kaupunkitilojen osalta valon ja hämärän tasapainon saavuttamisella on merkitystä kokonaisuuden arvolle. Samoin on tärkeää turvata vanhojen kulttuurihistoriallista arvoa omaavien kadunkalusteiden säilyminen kaupunkikuvassa.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää myönteisenä että Helsingin ulkovalaistuksen tarveselvityksessä on tunnistettu historiallisten alueiden ja kohteiden erityinen merkitys. Historiallisten alueiden ominaispiirteet otetaan valaistussuunnittelussa huomioon. Historiallisesti arvokkaita alueita ovat mm. RKY 2009 -alueet, yleis- ja asemakaavoissa tunnistetut alueet sekä muut arvoympäristöt. Kantakaupungissa käytetään ripustusvalaistusta aina kun se on tarkoituksenmukaista. Perinteisen Y-valaisimen käyttömahdollisuudet selvitetään ja laaditaan suunnitelma valaisimen käytöstä. Suunnitelman tulee perustua olemassa oleviin Y-valaisinvyöhykkeisiin, tätä edelleen täydentäen.

Johtokunta katsoo että rakennusviraston teettämässä Ulkovalaistuksen tarveselvityksessä esitetyt toiminta- ja suunnittelutavoitteet ovat kannatettavia. Kaupunginmuseo osallistuu jatkossa yhteistyösapuolena historiallisten alueiden ja kohteiden valaistusratkaisujen ohjaukseen. Erityisosaamista tältä alueelta tulee syventää, myös kansainvälisten esimerkkien tuntemusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.02.2015 § 32

HEL 2014-015163 T 10 06 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginkanslia pyytää lausuntoa yleisten töiden lautakunnan hyväksymästä Ulkovalaistuksen tarveselvityksestä, valaistuksen tavoitteet ja periaatteet -raportista. Rakennusviraston teettämä tarveselvitys käsittelee muun muassa suunnitteluprosessia, antaa tavoitteita katuvalaistukselle sekä eräitä toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ohjeita eri aluetyypeille.



Kaupunginhallitus hyväksyi vuonna 2004 Kaupungin valot, valaistuksen kaupunkikuvalliset periaatteet -raportin, jossa on useiden virastojen yhteistyössä laatimat kaupunkikuvalliset ohjeet valaistuksen suunnittelulle. Se käsittelee sekä koko kaupungin aluetta että erityyppisiä osa-alueita. Siinä korostetaan valaistuksen suunnittelua aluekokonaisuuksina.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii parhaillaan uutta yleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2050. Kaupunkiin tulee uusia asuntoalueita ja täydennysrakentamista. Yleiskaavaluonnoksen mukaan kaupunkirakenne ja kaupunkirakenteen ympäristötyypit tulevat muuttumaan voimakkaasti. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Kantakaupunkimainen alue laajenee ja alueen katutilojen käyttö muuttuu sekoittuneeksi siten, että pääkatu on myös kauppakatu ja merkittävä jalankulun katu. Kadut ovat osa yhtenäisesti suunniteltavaa aluekokonaisuutta, mikä tulee ottaa huomioon myös valaistuksen suunnittelussa.

Rakennusviraston teettämässä Ulkovalaistuksen tarveselvityksessä esitetyt suunnittelutavoitteet ovat kannatettavia. Jatkotoimenpiteinä laadittavaksi ehdotettujen suunnitelmien luettelo on myös kannatettava vaikkakin se on jossain määrin puutteellinen. Erillisten valaistusselvityksien tarve tulee kasvamaan uusien tarpeiden myötä. Nyt valmistunut tarveselvitys voi toimia jatkossa Kaupungin valot -raportin rinnakkaisena suunnitteluohjeena.

Johtuen yleiskaavan ja asemakaavoituksen myötä muuttuvasta suunnittelutilanteesta päätöksellä ei kuitenkaan kannata sitoutua tietyn poikkileikkaustilanteen tai vanhan yleiskaavan mukaisiin karttoihin tai katuluokituksiin. Jatkotoimenpideohjeiden vastuujakokartta ei myöskään täysin vastaa kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston johtosäntöjen mukaista ja yhdessä noudattamaa julkisen tilan suunnittelun vastuujakoa.

Ulkovalaistuksen tarveselvitys -raportissa esitetty valaistuksen suunnitteluprosessin selkiyttäminen on tärkeää. Luontevin tapa on liittää valaistus osaksi rakennusviraston julkisen tilan (katujen, aukoiden ja puistojen) suunnittelua ja toimia vastaavalla tavalla, mikä on vakiintunut muussakin julkisen tilan suunnitteluun ja yhteistyöhön virastojen välillä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii yleiskaavoja, asemakaavoja ja näihin kuuluvia liikennesuunnitelmia. Näiden rinnalla tehdään edellä mainittuihin liittyviä julkisen ympäristön asemakaavatasoisia suunnitelmia sekä lähiympäristön suunnitteluohjeita. Niissä määritellään julkisen tilan kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset



05.03.2015

pääominaisuudet ja päätavoitteet. Sama tarkkuustaso koskee myös kaupunkisuunnitteluviraston näihin töihin liittyvää valaistuksen suunnittelun ohjeistusta.

Julkisen tilan suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa rakennusvirasto. Sovitun yhteistyöprosessin mukaan rakennusvirasto laatii julkisen tilan yleissuunnitelmat, toteutussuunnitelmat ja aluesuunnitelmat asemakaavojen ja niihin liittyvien liikennesuunnitelmien sekä näiden julkista tilaa koskevien tavoitteiden ja ohjeiden perusteella. Valaistussuunnittelun liittämiseksi osaksi muuta suunnitteluprosessia on jatkossa nykyistä paremmat edellytykset, kun valaistuksen suunnittelu on keskitetty rakennusvirastoon siirtämällä sinne vuoden alussa Helsingin Energian ulkovalaistustoimisto.

Valaistustekniikan voimakas viimeaikainen kehitys luo myös edellytykset hyvälle valaistussuunnittelulle. Valaistuksen värintoisto on parantunut, energiakulutus vähentynyt ja säätötekniikka kehittynyt. Samalla turvallisuusolosuhteita ja valaistuksen sopimista kaupunkikuvaan (mm. ympäristön mittakaavaan) ja eri ympäristötyyppeihin on voitu parantaa.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä valaistuksen kehittäminen on tärkeä osa kaupungin julkisen tilan ilmeen, viihtyisyyden ja turvallisuuden kohentamista.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Karppinen, arkkitehti, puhelin: 310 37200
anne.karppinen(a)hel.fi
Ilpo Forssen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37199
ilpo.forssen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Pia Sjöroos, projektipäällikkö, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 63

HEL 2014-015163 T 10 06 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle lausunnon rakennusviraston laatimasta Ulkovalaistuksen tarveselvityksestä.



Ympäristölautakunta pitää tärkeänä kaupungin valaistuksen tavoitteiden ja periaatteiden määrittelyä, kuten nyt on tehty. Ulkovalaistuksen tarveselvitys määrittelee ne selkeästi ja sisällöltään kannatettavasti. Ulkovalaistuksen tarveselvityksen päätavoitteena on liikkumisen ja orientoinnin helpottaminen sekä turvallisuuden parantamisen kaupungin julkisilla alueilla.

Ympäristölautakunta toteaa, että ympäristökeskukselle ei ole tullut lainkaan valituksia valaistuksen heikkoudesta kaupungissa, sen sijaan häikäisystä tulee vuosittain muutamia valituksia. Useimmiten ne liittyvät teollisuuskiinteistöjen, parkkipaikkojen tai urheilukenttien valaistukseen. Ongelmallisia voivat olla mm. erityisen korkeat valopylväät, joilla tavoitellaan laajan alueen valaisua. Tarveselvityksen mukaan kaikenlainen häiriö- tai tarpeeton valo pyritään tulevaisuudessa estämään, niin ettei sitä suuntaudu esim. taivaalle, asuntoihin tai tarpeettomasti luonnonympäristöön. Tavoite on erittäin hyvä sekä asumisen että luonnon kannalta.

Luonnonsuojelun näkökulma on otettu selvityksessä huomioon tavoitteessa säilyttää pimeitä alueita valaistujen vastapainona. Myös ne ovat tärkeitä, ja ne on syytä määritellä. Ympäristökeskus osallistuu mielellään niiden määrittelyyn, samoin kuin ranta-alueiden valaistuksen yleissuunnitteluun. Ensisijaisia valaisemattomia kohteita ovat luonnonsuojelualueet ja tärkeät lepakkoalueet. Näiden alueiden lähistöllä on syytä suunnitella valaistus siten, että tarpeetonta hajavaloa (ns. valosaastetta) ei kantaudu pimeille alueille. Jos esimerkiksi viiksisipppojen asuttaman tärkeän lepakkoalueen lähistöllä tarvitaan ulkoilutien valaisemista, hajavaloa voi estää sopivalla suuntaamisella ja riittävän matalilla valopylväillä. Myös valaistusaikojen säätämisellä ja mahdollisesti liiketunnistimien käytöllä voidaan vähentää sekä häiriövaloa että sähkönkulutusta.

Tarveselvityksessä on asiaankuuluvasti esitetty periaatteet valaistuksen ohjauksesta ja energian käytöstä, ja lisäksi tavoitteena on kaupungin imagon, elämyksellisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen energiatehokkaan valaistuksen avulla. Nämä seikat ovat tärkeitä suunniteltaessa valaistusta. Selvityksestä ei kuitenkaan löydy mainittuja energiankäytön periaatteita. Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että selvitykseen lisätäänkin oma kappale, jossa kerrotaan kaupungin energiatehokkaan ulkovalaistuksen periaatteet ja tulevaisuuden tavoitteet. LED -valaistus ja älykkäät ohjausjärjestelmät kehittyvät nopeasti ja tuottavat energiansäästöä ja sitä kautta tulevaisuudessa rahallisia säästöjä.

Ulkovalaistus on yksi tärkeä kaupungin omista keinoista vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin. Sen osuus kaupungin sähkönkulutuksesta



on suuruusluokaltaan noin 10 %. Selvityksessä olisi voitu tuoda esille tarkemmin kaupungin ilmastotavoitteet. Nyt on mainittu että, "Helsinki on sitoutunut tiettyihin ilmastomuutosta hillitseviin sopimuksiin ja energiansäästötavoitteisiin, kuten kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS)". Tämä on toki konkreettisin sopimus ulkovalaistusta ajatellen, mutta yleisemmin Helsingin ilmastotavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2050 sekä vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 30 % vuosien 1990 - 2020 välillä. Samalla aikavälillä on tavoitteena parantaa koko kaupunkialueen asukaskohtaista energiatehokkuutta 20 %. Ulkovalaistuksen energiatehokkuustoimet edesauttavat osaltaan näihin tavoitteeseen pääsyä. Kaupungin toimiessa esimerkkinä myös yksityinen ulkovalaistus kehittyy nopeammin paremmaksi. Energiansäästösyistä ympäristölautakunta ei kannata suurta lisäystä myöskään erityiskohteiden valaisuun.

Julkisivuvalaistuksesta on tarkoitus laatia suunnitelma yhteistyössä kiinteistöjen kanssa. Siinä määritellään alueet ja rakennukset, joiden julkisivut toivotaan valaistavan kaupunkitilan yhtenäisyyden aikaansaamiseksi. Rakennusvalvonnan julkisivuvalaistusta koskevat ohjeet päivitetään niin, että ne sisältävät myös ohjeet valomainosten käytöstä ja täydentävät yleisohjetta julkisivuvalaistuksen yksityiskohtaisen suunnittelun osalta. Tämä on hyvä ehdotus, mutta pitäisi miettiä myös olisiko tarpeen laatia ohjeistusta tilapäisten, esimerkiksi rakennustyömaiden, valomainosten sijoittamiselle ja käytölle.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Kaarina Heikkonen, kaupunkiekologi, puhelin: +358 9 310 31581
kaarina.heikkonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 6

HEL 2014-015163 T 10 06 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti lähettää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteenä olevan otsikon mukaisen Helsingin ulkovalaistuksen tarveselvityksen ja esittää, että kaupungin ulkovalaistuksessa siirrytään toimimaan selvityksessä esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja käynnistetään siinä esitetyt jatkoselvitykset hallintokuntien yhteistyönä.



Tärkeimpiä tarvittavia jatkoselvityksiä ovat:

1. Joulu- ja kausivalaistusperiaatteet sekä -ohje
2. Taideteosten valaisemisen periaatteet
3. Helsingin perinteisen Y-valaisimen käyttöperiaatteet
4. Valaistavat maamerkit ja erityiskohteet mukaan lukien korkeat rakennukset
5. Julkisivujen ja pihojen valaistusohjeen päivittäminen
6. Puistojen valaistusohjeen laatiminen
7. Ranta-alueiden ja -reittien valaistuksen yleissuunnitelman laatiminen
8. Suunnitelma pimeäksi jätettävistä alueista
9. Leikkipaikkojen ja koira-aitausten valaistusperiaatteiden linjaus
10. Liikekeskustan valaistuksen yleissuunnitelma
11. Kalusteohjeen täydentäminen valaistuskalusteilla
12. Merkittävien julkisivujen valaistuskriteerit

Ulkovalaistuksen tarveselvitys on laadittu rakennusviraston johdolla useiden hallintokuntien yhteistyönä. Siinä on määritetty ulkovalaistuksen tavoitteet sekä esitetty keinot niihin pääsemiseksi. Selvityksessä on tarkasteltu kaikkia kaupungin julkisia ulkoalueita. Tarveselvitys ei kuitenkaan ole toimenpideohjelma, vaan se antaa suuntaviivat ulkovalaistuksen suunnittelulle ja päätöksenteolle seuraavan 20 vuoden jaksolla. Toteutettavat toimenpiteet ja niiden ajoitus määräytyvät kulloistenkin tarpeiden ja kaupungin rahoitusmahdollisuuksien mukaan.

Ulkovalaistuksen tavoitteiksi on selvityksessä määritetty:

- turvallisuuden ja viihtyisyyden parantaminen
- liikkumisen ja orientoinnin helpottaminen
- kaupungin imagon parantaminen ja vetovoimaisuuden lisääminen
- valaistuksen energiatehokkuuden parantaminen
- häiriövalon ja muun tarpeettoman valon estäminen
- esteettömyyden parantaminen

Selvityksessä todetaan, että kaupungin ulkovalaistus on yleistasoltaan hyvä. Suurimmat puutteet ovat asukkailta saadun palautteen perusteella puistojen toiminnallisten alueiden, kuten leikkipaikkojen, liikuntapaikkojen ja koira-aitausten valaistuksessa. Valaistus on myös teknisesti hyvässä kunnossa. Kaupungin 86 000 valopisteestä noin 75 % on asennettu vuoden 1990 jälkeen. Sen sijaan käytetyn valon laatu ei kaikilta osin täytä sille asetettuja toiveita. Kustannussyistä yli 60:ssa



% valaisimista käytetään suurpainenatriumlamppuja, joiden valo on kellertävää ja värintoistokyky on huono. Tarveselvityksessä esitetään, että kaupungissa siirrytään käyttämään valkoista, hyvän värintoiston omaavaa valoa jäljempänä esitetyin rajauksin.

Tarveselvityksessä on selkeytetty valaistussuunnittelun sisältöä ja vastuita eri suunnitelmatasoilla. Merkittävimpinä muutoksina esitetään seuraavia:

- korostetaan osayleiskaavatasoisten yleissuunnitelmien merkitystä
- korostetaan aluesuunnitelmien merkitystä rakennetun ympäristön valaistuksen tarkastelussa
- tiivistetään puistosuunnittelun ja puistojen valaistussuunnittelun yhteyttä
- historiallisten puistojen valaistussuunnittelussa tehdään tiiviimmin yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa
- puistojen toiminnallisten alueiden valaistus toteutetaan laadittavien linjausten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti

Tarveselvityksessä todetaan, että energiatehokkuuteen liittyvät EU:n määräykset sekä kaupungin tekemät sitoumukset on huomioitava ulkovalaistuksessa.

Kaupunkikalusteohje ohjaa kalustevalintoja Helsingissä. Vaikka ohje ei valaisinkalusteisiin ulotukaan, sitä käytetään valaistuksessa soveltuvien osien. Tavoitteeksi on asetettu ohjeen laajentaminen käsittämään myös valaisinkalusteet.

Valaistuksen yleiset periaatteet

Esityksen liitteenä olevassa tarveselvityksessä esitetään Helsingin katuvalaistuksen yleisohje. Se toimii suunnitteluohjeena kaikessa suunnittelussa, mutta ennen kaikkea se on laadittu noudatettavaksi niissä tapauksissa, kun alueelle ei ole laadittu valaistuksen yleissuunnitelmaa tai aluesuunnitelmaa.

Yleisohjeessa valon värin tavoitteeksi on asetettu valkoinen valo (värilämpötila 3000 K) ja värintoistokyvyksi hyvä (Ra-indeksi > 70). Vaatimus on tiukin keskustassa ja puistoissa. Muilla alueilla sallitaan hiukan enemmän vaihtelua, mutta tavoite on kuitenkin sama. Ainoastaan pääkaduilla ja suurimmilla kokoojakaduilla sallitaan kustannussyistä nykyisten suurpainenatriumlamppujen tuottama kellertävä valo.

Yleisohjeessa on esitetty valaisinten ohjeelliset sijoitteluperiaatteet erityyppisille kaduille. Niitä noudatetaan tapauskohtaisesti silloin kun



alueelle ei ole laadittu valaistuksen yleissuunnitelmaa. Sijoittelussa otetaan huomioon myös paikalliset tekijät.

Yleisohjeessa esitetään kriteerit valaistusluokan valinnalle. Katujen ja kevyen liikenteen pääreitistön valaistusluokat on esitetty kartoilla tarveselvityksen liitteinä.

Kaupunkikuvalliset periaatteet

Valaistuksen kaupunkikuvalliset periaatteet on määritelty vuonna 2003 tehdyssä Kaupungin valot -raportissa. Raportin periaatteet ovat suurelta osin edelleen voimassa, mutta niitä on eräiltä osin täsmennetty. Tarveselvityksessä valaistuksen kaupunkikuvallisista periaatteista todetaan muun muassa seuraavasti:

- Päiväkaupunki ja yökaupunki voivat olla erilaisia, mutta kulkijan täytyy voida orientoitua ja tunnistaa sijaintinsa niin pimeään kuin valoisaankin aikaan
- Kaupungilla tulee olla selkeä linjaus siitä, mitä valaistetaan ja miten sekä siitä, mitä kohteita korostetaan valolla
- Ulkovalaistuksen kaupunkikuvalliset tavoitteet esitetään aluetyypeittäin (historialliset alueet, liikekeskusta, aluekeskukset, asuinalueet)
- Puistojen ja rantojen valaisemiseen tulee kiinnittää huomiota. Rantojen oikealla valaisemisella voidaan korostaa Helsingin merellisyyttä ja omaleimaisuutta
- Vuodenaikojen vaihtelua, talven pimeyttä ja kesän valoisia öitä tulee tuoda esille Helsingin omaleimaisuutena

Valaistustekniset periaatteet

Helsingin ulkovalaistuksessa noudatetaan tämän päätökseen liitteenä olevan ulkovalaistuksen tarveselvityksen mukaisia valaistusteknisiä periaatteita.

Valaistuksen tarveselvityksessä esitetään, että Helsingin ulkovalaistuksessa noudatetaan seuraavia valaistusteknisiä periaatteita:

- Siirrytään käyttämään valkoista valoa ja hyvän värintoiston omaavia valonlähteitä. Tarkemmin tavoitteet on esitetty selvityksen luvussa 3.1
- Käytetään selvityksen luvussa 3.1 esitettyjä valaistustapoja. Merkittäville tai uusille alueille on niiden omaleimaisuuden tai merkittävyyden perusteella mahdollista suunnitella aluekohtaiset ratkaisut



- Yksittäisen valaisimen valonjako-ominaisuuksien lisäksi valaistustyyppin liikennetilaan tuottamaa valonjakoa tulee tarkastella kokonaisuutena. Häikäisy sekä ympäristöön suuntautuva häiriövalo on minimoitava
- Kaduilla ja kevyen liikenteen pääverkostolla noudatetaan luvussa 3.1 esitettyjä valaistusluokkia. Kaduilla käytettävät valaistusluokat on esitetty selvityksen liitteessä 1 ja kevyen liikenteen pääverkoston valaistusluokat liitteessä 2
- Valaistuksen ohjausta kehitetään siten, että ympäristön olosuhteet, kuten liikennemäärä ja säätila otetaan huomioon valaistusta säädettäessä. Himmentämistä lisätään laitekannan uusiutuessa. Tavoitteena on koko kaupungin kattava älykäs valaistuksen ohjaus
- Käytetään kestäviä, kierrätettäviä sekä energiatehokkaita valaistuslaitteita. Laitevalinnoissa huomioidaan myös kustannustehokkuus ja ilkvallan kestävyys.

Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Ulkovalaistuksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet on tarkasteltu aluetyypeittäin. Aluetyypit on esitetty selvityksen liitteessä 3. Eri aluetyyppien valaistuksen tärkeitä tavoitteita ovat mm. seuraavat:

Kantakaupungissa käytetään ripustusvalaistusta aina kun se on tarkoituksenmukaista. Perinteisen Y-valaisimen käyttömahdollisuudet selvitetään ja laaditaan suunnitelma valaisimen käytöstä.

Liikekeskustan valaistuksessa tulee korostua alueen kävelypainottuneisuus. Valaistuksessa tulee keskittyä jalankulkijan viihtyvyyteen ja turvallisuuteen.

Alue- ja palvelukeskusten valaistuksessa tulee keskittyä julkisen valaistuksen ja kiinteistöjen julkisivuvalojen ja valomainosten yhteensovittamiseen.

Arvoympäristöksi luokiteltujen asuinalueiden valaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle luonteenomainen ilme. Uusille alueille ja arvoympäristöksi luokitelluille alueille laaditaan valaistuksen yleissuunnitelma, muutoin noudatetaan valaistuksen yleisohjetta.

Historiallisten alueiden ominaispiirteet otetaan valaistussuunnittelussa huomioon.

Katualueiden toiminnallisuus varmistetaan noudattamalla selvityksessä esitettyjä valaistusluokkia. Valaistusluokissa on huomioitu myös bussi- ja raitiolinjat sekä pysäkit. Pyöräilyn Baanaverkko on esitetty muita



paremmin valaistavaksi, millä tuetaan verkon tunnistettavuutta, toimivuutta ja jatkuvuutta läpi kaupungin.

Viher- ja virkistysalueiden valaistus määräytyy pääasiassa hoitoluokan mukaan. Tavoitteena on reittien yhtenäinen valaistus sekä ympäristön erityiskohteiden huomioiminen. Viheralueilla valkoisen valon ja hyvän värintoiston käyttäminen on erityisen tärkeää.

Vesialueiden ja rantojen valaistuksella korostetaan Helsingin merellistä luonnetta. Valaistuksessa otetaan huomioon myös luonnon, muun muassa lepakoiden erityisvaatimukset.

Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden valaistuksessa huomioidaan alueen erikoisluonne. Jos alueelle ei ole ohjeellista suunnitelmaa, käytetään kaupunginmuseon tai muun alueen hyvin tuntevan tahon asiantuntemusta.

Erityisvalaistavat kohteet ja valotaide lisäävät alueen tunnistettavuutta ja orientoitavuutta. Erityisvalaistavia kohteita ovat muun muassa muistomerkit ja taideteokset. Niitä voivat olla myös sillat, kiertoliittymät tai meluaidat. Niin ikään kaupunkikuvallisesti kauas näkyvät kohteet, kuten vesitornit, savupiiput tai korkeat rakennukset voivat olla erityisvalaistavia. Helsinkiin tulee laatia erityisvalaistavien kohteiden suunnitelma.

Julkisivuvalaistuksesta on laadittava ohjeet sekä määriteltävä yhteistyössä kiinteistöjen kanssa ne rakennukset, joiden julkisivut toivotaan valaistavan. Ensi sijaisesta suunnitelma tarvitaan liikekeskustan alueelle.

Joulu- ja kausivalaistuksella parannetaan viihtyisyyttä ja kaupungin vetovoimaisuutta. Kausivalaistuksen toteuttajina ovat useimmiten kiinteistöt ja elinkeinonharjoittajat. Yhdessä toimijoiden kanssa on laadittava ohjeistus ja periaatteet kausivalaistuksen toteuttamiseksi.

Pimeäksi jätettävät alueet ovat tärkeitä valaistujen alueiden vastapainona asukkaiden virkistymisen ja rentoutumisen kannalta. Pimeillä alueilla tarkoitetaan alueita, jotka voidaan jättää valaisematta alueen toimintojen ja turvallisuuden kärsimättä. Kaupunkiin on laadittava suunnitelma pimeäksi jätettävistä alueista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juhani Sandström, valaistuspäällikkö, puhelin: 310 38521
juhani.sandstrom(a)hel.fi



§ 98

Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen rakennustekniset työt sekä putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt; urakoitsijoiden valinnat

HEL 2014-011417 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 91/677 503, Prinsessantie 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti sulkea Uudenmaan Sähkötekniikka Oy:n sähkötöiden tarjouskilpailun ulkopuolelle, koska urakoitsijan tarjous on saapunut myöhässä.

B

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen YIT Rakennus Oy:n tarjouksen Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan 23 488 000 euron kokonaishintaan.

C

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Star Expert Oy:n tarjouksen Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen putkitöistä arvonlisäverottomaan 4 540 000 euron kokonaishintaan.

D

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Aro Systems Oy:n tarjouksen Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen ilmanvaihtotöistä arvonlisäverottomaan 5 962 000 euron kokonaishintaan.

E

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Amplit Oy:n tarjouksen Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen sähkötöistä arvonlisäverottomaan 3 428 000 euron kokonaishintaan.

F

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä halvimman tarjouksen antaneen Caverion Suomi Oy:n tarjouksen Stadin ammattiopiston Prinsessantien toimipaikan peruskorjauksen automaatiotöistä arvonlisäverottomaan 271 000 euron kokonaishintaan.



G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 11.2.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaisen varauksen.

H

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset/sopimukset ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 11.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö toimii ammattioppilaitoksena ja se on valmistunut vuonna 1978. Rakennus peruskorjataan rakennusteknisesti lähes kokonaan ja talotekniikan osalta kokonaan. Tilat peruskorjataan palvelemaan majoitus- ja ravitsemusalan, matkailualan, elintarvikealan, kotitalous- ja



kuluttajapalveluiden sekä luonto- ja ympäristöalan koulutusta. Rakennustyöt tehdään kolmessa vaiheessa siten, että opetustoiminta jatkuu kiinteistöllä koko rakentamisen ajan.

Hanke on suunniteltu tietomallintamalla, ja urakoitsijat hyödyntävät tietomallia myös työmaalla.

Esittelijän perustelut

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 46 270 000 euroa joulukuun 2014 hintatasossa ja alittaa hyväksytyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushintaindeksillä korjattuna 4,4 %:lla.

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu EU-menettelyn mukaisesti käyttäen rajoitettua hankintamenettelyä rakennus-, ilmanvaihto- ja sähköurakassa sekä avointa menettelyä putki- ja rakennusautomaatiourakassa.

Rajoitettua hankintamenettelyä käytetyissä urakkakilpailuissa tilakeskuksen rakennuspäällikkö on tehnyt seuraavat päätökset: rakennustöiden urakkakilpailuun osallistuvien yritysten valinta 13.11.2014 (6 §), ilmanvaihtotöiden urakkakilpailuun osallistuvien yritysten valinta 11.12.2014 (10 §) ja sähkötöiden urakkakilpailuun osallistuvien yritysten valinta 20.11.2014 (7 §).

Hankkeesta on julkaistu ilmoitukset sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa seuraavasti: rakennusurakka 9.9.2014, ilmanvaihtourakka 17.9.2014, sähköurakka 18.9.2014, rakennusautomaatiourakka 16.12.2014 ja putkiurakka 17.12.2014.

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

Urakkatarjoukset

HKR-Rakennuttaja on kilpailuttanut kohteen urakat.

Rakennusteknisistä töistä lähetettiin tarjouspyynnöt neljälle urakoitsijalle, joista kaksi jätti tarjouksen määräaikaan 10.2.2015 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 23 488 000 - 25 781 000 euroa.

Putkitöistä lähetettiin tarjouspyynnöt neljälle urakoitsijalle, joista yksi jätti tarjouksen määräaikaan 10.2.2015 klo 13.00 mennessä.



Ilmanvaihtotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt neljälle urakoitsijalle, joista yksi jätti tarjouksen määräaikaan 10.2.2015 klo 13.00 mennessä.

Sähkötöistä tarjouspyynnöt lähetettiin kuudelle urakoitsijalle, joista kaksi jätti tarjouksen määräaikaan 10.2.2015 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 3 428 000 - 4 128 000 euroa.

Automaatiotöistä lähetettiin tarjouspyynnöt kolmelle urakoitsijalle, joista kaksi jätti tarjouksen määräaikaan 10.2.2015 klo 13.00 mennessä. Tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 271 000 - 294 000 euroa.

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

Aikataulu

Työt aloitetaan 5.5.2015 ja ne valmistuvat 26.4.2018.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2015 - 2018 toteutettavana hankkeena.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 11.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



Päätöshistoria

Rakennuspäällikkö 13.11.2014 § 6

HEL 2014-011417 T 02 08 03 00

Hankennumero 8086393

Päätös

Rakennuspäällikkö päätti

- sulkea Hartela Oy pois yritysreferenssien vertailusta, koska yrityksen referensseistä ei löytynyt teknisen suorituskvyn arvioinnin kohdan yksi vaatimusta ammattiin valmistavasta oppilaitoksesta eikä vastuullisella työnjohtajalla referenssiä vähintään yhdestä tietomallinnetusta kohteesta, jossa tietomallia on hyödynnetty työmaalla rakentamisen aikana.
- sulkea Lujatalo Oy pois yritysreferenssien vertailusta, koska yrityksen referensseistä ei löytynyt teknisen suorituskvyn arvioinnin kohdan yksi vaatimusta ammattiin valmistavasta oppilaitoksesta
- suoritettun yritysreferenssien arvioinnin perusteella, valita rakennusteknisten töiden tarjoajiksi neljä yritystä:
 - NCC Rakennus Oy
 - Peab Oy
 - Skanska Oy
 - YIT- Rakennus Oy

Päätöksen perustelut

Hankkeen rakennusteknisten töiden urakasta jätettiin rajoitettuun hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava "HILMA":ssa, pvm. 19.9.2014. Hankintailmoituksen mukaan tarjousmenettelyyn kutsutaan osallistumisehdokkaat seuraavasti: "Kaikille osallistujille, jotka täyttävät kohdan III.2 vaatimukset, lähetetään tarjouspyyntökirje ja linkki sähköisiin tarjouspyyntöasiakirjoihin. Valinnassa käytettävät perustelut ja säännöt ovat sisällyneet hankintailmoitukseen.

Osallistumishakemukset tuli jättää 17.10.2014, klo 13.00 mennessä.

Määräaikaan mennessä rakennusteknisten töiden osallistumishakemuksia oli jättänyt 6 yritystä.



05.03.2015

Saadut osallistumishakemukset:

Hartela Oy

Peab Oy

YIT-Rakennus Oy

Lujatalo Oy

Skanska Oy

NCC Rakennus Oy

EU-hankintailmoituksen mukaisesti HKR- Rakennuttajan työryhmä on suorittanut osallistumishakemuksen jättäneiden urakoitsijoiden soveltuvuusarvioinnin. Tulokset on esitetty tarjoajien arviointi- ja valintakaavakkeella liitteessä 1.

Yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vähimmäisvaatimusten tarkastelun perusteella neljä yrittäjäehdokasta täytti hankintailmoituksessa mainitut kelpoisuusvaatimukset.

Urakoitsijoiden valinnasta ja yritysten kelpoisuuden ja yritysreferenssien vertailusta tehty 28.10.2014 päivätty muistio ja sen liitteenä oleva yritysreferenssien arviointi osallistumishakemusten vertailu on liitteenä 1.

Lisätiedot

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



§ 99

Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennus; urakoitsijoiden valinta

HEL 2015-002309 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 103/679 496, Metsäpurontie 4

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä YIT Rakennus Oy:n antaman halvimman tarjouksen Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennuksen rakennusteknisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 5 708 688 euroa.

B

Kiinteistölautakunta päättää hylätä LVI-Arina Oy:n tarjouksen LV-urakasta, sillä tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimusta liikevaihdon osalta.

C

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Amplit Oy:n antaman halvimman tarjouksen Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennuksen LV-teknisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 329 000 euroa.

D

Kiinteistölautakunta päättää hylätä LVI-Arina Oy:n tarjouksen IV-urakasta, sillä tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimusta liikevaihdon osalta.



E

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Vantaan Teknoilma Oy:n antaman halvimman tarjouksen Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennuksen IV-teknisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 332 600 euroa.

F

Kiinteistölautakunta päättää hylätä Sähkö-Stenvall Oy:n tarjouksen sähköurakasta, sillä tarjoaja ei täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia työnjohtajan kokemuksen, liikevaihdon, pätevyyden eikä referenssien osalta.

G

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Saipu Oy:n antaman halvimman tarjouksen Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennuksen sähköteknisistä töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 812 000 euroa.

H

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Caverion Suomi Oy:n antaman halvimman tarjouksen Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennuksen rakennusautomaatiotöistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 57 900 euroa.

I

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 24.2.2015 allekirjoitetun ja hyväksytyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisen varauksen.

J

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat tilaukset/sopimukset ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Esittelijän perustelut

Maunulan kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon uudisrakennushankkeesta 31.5.2013 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.2.2014 (132 §) siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 400 000 euroa huhtikuun 2013 hintatasossa.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat avoimina EU-kynnysarvon ylittävinä hankintoina.



Kaikista urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa.

Tarjousten vertailun jälkeen todettiin, että saatujen tarjousten arvo ylitti hankkeelle budjetoidun enimmäishinnan.

Tämän takia kaikille kolmelle rakennusurakkatarjouksen jättäneelle yritykselle lähetettiin lisäkirje sisältäen rakennuttajan laatiman hankkeen säästökohdelistan. Kaikki kolme rakennusurakoitsijaa jättivät uuden tarjouksen.

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

Rakennusteknisistä töistä saatiin kolme tarjousta. Tarjouspyynnön ehdot täyttävien tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 5 708 688 - 8 387 290 euroa.

LV-teknisistä töistä saatiin viisi tarjousta. Tarjouspyynnön ehdot täyttävien tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 329 000 - 444 700 euroa.

IV-teknisistä töistä saatiin viisi tarjousta. Tarjouspyynnön ehdot täyttävien tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 332 600 - 505 700 euroa.

Sähköteknisistä töistä saatiin yhdeksän tarjousta. Tarjouspyynnön ehdot täyttävien tarjousten arvonlisäverottomien hintojen vaihteluväli on 812 000 - 853 600 euroa.

Sähköteknisistä töistä kaksi tarjoajaa jätti hinnaltaan yhtä suuren ja edullisimman tarjouksen. Näiden tarjoajien kesken valinta on suoritettu arpomalla 20.2.2015. Molempien yritysten edustajat olivat läsnä arvonnassa. Arvonnasta on tehty muistio.

Rakennusautomaatiotöistä saatiin yksi tarjous.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 9 442 479 euroa, joka on yhtä suuri kuin tarjoushintaindeksillä korjattu enimmäishinta.

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

Työt aloitetaan huhtikuussa 2015 ja työn on suunniteltu valmistuvan elokuussa 2016.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2015 - 2016.



05.03.2015

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 78172
mika.malkki(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio (UKA) 24.2.2015
- 2 Sähköurakan arvontamuistio 20.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

Tilakeskus

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kiinteistölautakunta



§ 100

Malmin sairaalan peruskorjauksen ja laajennuksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2015-001816 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- korottaa Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen urakoiden lisä- ja muutostyövarausta arvonlisäverottomana 1 600 000 euroa niin, että hankkeen lisä- ja muutostyövaraus on korotuksen jälkeen arvonlisäverottomana yhteensä 9 337 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2011.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen hankepäällikön tilaamaan Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen korotetun lisä- ja muutostyövarauksen työt HKR-Rakennuttajalta.
- oikeuttaa HKR-Rakennuttajan käyttämään Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeeseen liittyviin mahdollisiin lisä- ja muutostöihin arvonlisäverottomana yhteensä enintään 9 337 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2011.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Malmi UKA 11.12.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

HKR-Rakennuttaja on esittänyt tilakeskukselle Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeen lisä- ja muutostyövarauksen korottamista takuuaikana todennäköisesti ilmeneviin muutostarpeisiin arvonlisäverottomana 1 600 000 eurolla niin, että korotus ei ylitä kaupunginvaltuuston tekemän hankepäätöksen mukaista arvonlisäverotonta enimmäishintaa 73 840 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2011.

Esittelijän perustelut

Kyseessä on Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushanke, jossa Malmin sairaala-alueelle on toteutettu kaupunginvaltuuston 10.12.2008 (301 §) tekemän neljän eri rakennushankkeen yhteisen hankepäätöksen mukainen Helsingin itäinen yhteispäivystyssairaala eli Malmin sairaala.

Tilakeskus on tilannut Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushankkeiden rakennuttamisen ja rakentamisen HKR-Rakennuttajalta.

Kiinteistölautakunta on päättänyt hankkeen eri toteutusvaiheissa kilpailutetut urakat 15.4.2009 (218 §), 29.6.2010 (460 §) ja 22.3.2011 (137 §). Päätösten mukaiset urakoiden lisä- ja muutostyövaraukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 737 000 euroa. Viimeisimmälle toteutusvaiheelle eli rakennusten 1, 2 ja 3 sekä piha- ja pysäköintialueiden 2. vaiheen urakoille kiinteistölautakunnan päättämä lisä- ja muutostyövaraus on arvonlisäverottomana 7 205 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2011.

HKR-Rakennuttaja on tehnyt tilakeskukselle 4.2.2015 päivätyn esityksen lisä- ja muutostyövarauksen korottamisesta arvonlisäverottomana 1 600 000 eurolla.

Urakkatarjousten perusteella laskettu ja lisä- ja muutostöiden korotetulla kustannuksella tarkistettu hankkeen yhteenlaskettu kustannusarvio on arvonlisäverottomana 73 840 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2011. Kustannusarvio on tarjoushintaaindeksillä korjatun hankepäätöksen enimmäishinnan mukainen.

Malmin sairaalan rakennustyöt ovat valmistuneet 31.3.2014 ja sairaala on aloittanut toiminnan uusissa ja peruskorjatuissa tiloissa 27.11.2014. Lisä- ja muutostyövarauksen korottamisella varaudutaan Malmin



sairaalan rakennushankkeiden takuuaikana todennäköisesti ilmeneviin muutostarpeisiin ja käyttäjän esittämiin perusteltuihin muutos- ja lisätöihin.

Malmin sairaalan peruskorjaus- ja laajennushanke on ollut vaativa, laaja, pitkäkestoinen ja monivaiheinen. Käyttäjän toiminnan muutokset ovat osaltaan aiheuttaneet erilaisia muutostarpeita hankkeen toteutusvaiheessa.

1930-luvulla rakennettuihin, suojeltuihin sairaalarakennuksiin 1 ja 3 oli vuonna 2008 valmistuneen hankesuunnitelman mukaan tarkoitus toteuttaa lähinnä pintaremontti vähäisin tilamuutoksia. Päätös sairaalan ruokahuollon järjestämisestä sairaalan ulkopuolelta tuotettavana aiheutti kuitenkin laajat muutokset rakennuksen 1 suunnitelmiin ja toteutukseen.

Korjaustöiden käynnistyttyä havaittiin uusissa mikrobi- ja kuntotutkimuksissa vanhojen, suojeltujen rakennusten välipohjatäytteiden aiheuttavan riskin tilojen sisäilman laadulle ja terveellisyydelle. Vanhat välipohjatäytteet oli poistettava ja välipohjat rakennettava uudelleen. Välipohjatäytteiden sisäilmariskeistä oli tullut runsaasti lisätietoa vuoden 2008 jälkeen. Hankesuunnitteluvaiheessa ei oltu osattu huomioida korjaustyön laajuutta, kun kaikkia rakenteita ei toiminnassa olleessa sairaalassa pystytty tutkimaan riittävällä tarkkuudella.

Vanhojen sairaalarakennusten 1 ja 3 vesikatot päätettiin myös uusiksi, kun selvisi, että niillä olisi ollut teknistä käyttöikää peruskorjauksen valmistumisen aikaan jäljellä enää noin seitsemän vuotta. Myös aluskatteiden puuttuminen ja rakennusaikana havaitut vesivuodot vaikuttivat päätökseen uusiksi vesikatot jo käynnistyneen rakennusurakan lisätyönä.

Vanhojen, suojeltujen sairaalarakennusten hankesuunnitelman mukainen toteutus muuttui pitkäaikaisen hankkeen aikana laajaksi peruskorjaukseksi. Nämä lisääntyneet, urakoihin sisällytettävät ja ennalta arvaamattomat korjaustyöt ovat kuluttaneet muutostyövarausta ja ovat suurin syy siihen, että lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen on osoittautunut tarpeelliseksi.

Malmin sairaalan rahoitus on osoitettu talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosille 2006 - 2014.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

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
Alvno
FI02012566



05.03.2015

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997

erja.erra(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Malmi UKA 11.12.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

HKR-Rakennuttaja

Tilakeskus



§ 101

Koulutilojen vuokraaminen Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle

HEL 2015-002102 T 10 01 03

Kiinteistökartta 115/681 499, Pieksupolku 5

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle osoitteessa Pieksupolku 5 sijaitsevista rakennuksista yhteensä noin 3 286 m²:n suuruiset koulutilat 46 813 euroa/kk suuruisesta vuokrasta 1.1.2015 lukien sekä muuten liitteenä olevien vuokrasopimusten ja vastuunjakotaulukon mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön myöntämään Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle yhteensä 224 280 euron suuruisen vuokrahyvityksen koulurakennuksen peruskorjauksen viivästymisen, sisäilmaongelmien, sähkölaskutuksen ja vuokra-alan muutoksen osalta sekä tekemään hyvityksen erikseen sopimallaan tavalla.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos 1
- 2 Vuokrasopimusluonnos 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2

Tilakeskus



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Neuvottelut Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:n kanssa

Tilakeskus ja Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry ovat vuodesta 2012 lukien käyneet kauppaneuvotteluja kaupungin omistaman, osoitteessa Pieksupolku 5 sijaitsevan koulurakennuksen myymisestä Helsingin Kristillisen koulun kannatusyhdistys ry:lle. Neuvotteluissa sovittiin, että yhdistys on vuokralla yhteensä noin 3 737 m²:n suuruisissa tiloissa, jotka käsittävät B-rakennuksen noin 3 222 m²:n suuriset tilat kokonaisuudessaan ja A-rakennuksesta 515 m²:n suuriset tilat. Vuokraksi sovittiin 53 000 euroa/kk. Vuokra muodostui 42 000 euroa/kk suuruisesta perusvuokrasta ja rakennuksen peruskorjauksesta aiheutuvasta 11 300 euroa/kk suuruisesta lisävuokrasta. Vuokra-aika sovittiin alkavaksi syyskuun 2012 alusta lukien ja jatkuvan tulevaan kaupantekohetkeen saakka. Tammikuussa 2015 neuvotteluissa jouduttiin kuitenkin toteamaan, että kauppaneuvottelut päättyvät osapuolten väliseen näkemyseleroon kauppahinnasta ja koulurakennuksen kunnosta.

Hyvitys peruskorjauksen viivästymisestä

Neuvotteluissa sovittiin, että tilakeskus vuokraa koulun tilat peruskorjattuina yhdistykselle koulukäyttöön syyskuun 2012 alusta lukien. Rakennustöiden valmistuminen viivästyi kuitenkin runsaalla kuukaudella, ja lisäksi korjaustyöt jatkuivat tämän jälkeen vielä useamman kuukauden ajan haitaten koulukäyttöä. Tämän johdosta yhdistys on pyytänyt kahden kuukauden vuokraa vastaavan vuokrahyvityksen 106 600 euroa ja hyvityksenä puolet kolmannen kuukauden perusvuokrasta eli 21 000 euroa.

Hyvitys sisäilmaongelmasta

Lukuvuoden 2013 - 2014 aikana kolme luokkahuonetta yhteensä 150 m² oli poissa käytöstä sisäilmaongelmien takia 10 kuukautta. Näiden osalta on sovittu hyvitetäväksi 21 000 euroa, joka vastaa näiden tilojen osuutta vuokrasta ko. ajalta.

Hyvitys sähkölaskusta

Yhdistys on maksanut A-rakennuksessa toimivan varhaiskasvatusviraston käytössä olevan päiväkodin sähkön ajalta 1.8.2012 - 31.12.2014. Sähkölaskusta hyvitetään 15 000 euroa. Lisäksi sähkön osalta on sovittu, että tilakeskus asentaa päiväkotitilaan



sähkömittarin ja asennuksen jälkeen seurataan kulutusta noin yksi vuosi ja lopullinen sähkölaskutuksen hyvitys/palautus täsmätään, kun tiedetään päiväkodin sähkön kulutuksen todellinen taso.

Hyvitys vuokra-alan muutoksesta

Yhdistys luopui A-rakennuksen 515 m²:n suuruista koulutiloista 1.11.2014 lukien ja tämän osalta on sovittu, että ko. tilojen vuokra ajalta 1.11.2014 - 31.12.2014 yhteensä 14 680 euroa hyvitetään.

Hyvitys yhdistyksen tekemästä korjaustyöstä

Yhdistys on muuttanut kustannuksellaan A-rakennuksen talonmiehen noin 64 m²:n suuruisen asunnon luokkatiloiksi ja tämän osalta on sovittu, että tilakeskus hyvittää muutostyökustannuksista 46 000 euroa. Luokkatilaksi muutetun asunnon pinta-ala lisätään vuokrasopimukseen 1.1.2015 lukien.

Edellä mainitut vuokra- ja muut vastaavat hyvitykset ovat yhteensä 224 280 euroa. Tilakeskus pitää kaikkia vuokra- ja muita hyvityksiä perusteltuina ja hyväksyttävänä. Tilakeskus ja yhdistys ovat yhdessä käyneet läpi ja sopineet edellä mainitut järjestelyt.

Uusi vuokrasopimus

Koska vuokrasopimuksessa on paljon vuokrahyvityksiä ja vuokra-alan muutoksia, on perusteltua, että jatkosta tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus.

Uusi vuokrasopimus on tarkoitus tehdä 1.1.2015 lukien siten, että yhdistyksen käyttöön tulee B-talo kokonaisuudessaan pinta-alaltaan noin 3 222 m² ja A-talosta 64 m²:n suuruinen tila eli yhteensä noin 3 286 m².

Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen A-talon 64 m²:n suuruista luokkatilaa koskevalta osalta (entisen talonmiehen asunto) päättyväksi aikaisintaan 31.12.2020.

Vuokra on yhteensä 46 813 euroa/kk (noin 14,25 euroa/m²/kk). Koulurakennuksen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, ja vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi



Liitteet

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Vuokrasopimusluonnos 1 |
| 2 | Vuokrasopimusluonnos 2 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Tilakeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2



§ 102

Jakeluaseman pitämistä koskevan sopimuksen jatkaminen Herttoniemessä

HEL 2015-001322 T 10 01 01 02

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Neste Markkinointi Oy:lle Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43074 tontille 2 myönnettyä miehittämättömän moottoripolttoaineiden jakelulaitteen pitolupaa ajaksi 1.1.2015 - 31.12.2019 seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra 1.1.2015 lukien on 14 000 euroa/v entisen 10 000 euroa/v asemesta.

2

Muutoin entisin ehdoin.

(O1143-27)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esa Andstén, johtava tarkastaja, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kv

Muut otteidensaajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



Hakemus

Neste Markkinointi Oy esittää, että yhtiön Herttoniemessä VV-Auto Oy:lle vuokratulla tontilla sijaitsevan jakeluaseman vuokra-aikaa jatkettaisiin 5 vuodella.

Vuokraus

Hakijalle on myönnetty vuonna 1984 jakeluaseman pito-oikeus VV-Auto Oy:lle autotaloa ja rautakauppaa varten vuokratulle Herttoniemen korttelin 43074 tontille 2. Tontin vuokrasopimuksen mukaan jakeluasemasta on tehtävä erillinen sopimus.

Neste Markkinointi Oy ja VV-Auto Oy ovat tehneet keskinäisen sopimuksen jakelulaitteen pitämisestä tontilla.

Jakelulaitesopimusta on jatkettu viimeksi ajaksi 1.1.2010 - 31.12.2014. Tämänhetkinen kiinteä vuosivuokra on 10 000 euroa/v.

Sopimuksen jatkaminen

Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2019, eikä ole estettä jatkaa jakelulaitteen pitolupaa tontin vuokrasopimuksen päättymiseen saakka.

Vuokramiehen esittämien aseman myyntilittrojen perusteella vuokra voitaisiin tarkistaa 14 000 euroksi/v. Vuokra on käytetyn periaatteen mukaan noin 1/3 vertailuvuokrasta, koska asema sijaitsee alivuokralaisena vuokratontilla.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esa Andstén, johtava tarkastaja, puhelin: 310 36447
esa.andsten(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Kv
Muut otteidensaajat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta



05.03.2015

§ 103

Teollisuustontin ja määräalan vuokraaminen Helsingin KTK Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Kivikko, tontti 47047/13, määräala kiinteistöstä 91-418-6-92)

HEL 2015-001705 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 117/681 503, Kivikonlaita

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin KTK Oy:lle (Y-tunnus 0116492-0) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Kivikko) korttelin nro 47047 suunnitellun tontin nro 13 (os. Kivikonlaita, pinta-ala 3 566 m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (liite nro 1) mukaisesti.

(T1147-75)

B

Lautakunta päätti vuokrata Helsingin KTK Oy:lle (Y-tunnus 0116492-0) perustettavan yhtiön lukuun liitekartan (liite nro 3) mukaisen noin 730 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Kivikko) kiinteistöstä 91-418-6-92 kulkuyhteyttä varten 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (liite nro 2) mukaisesti.

(T2147-1)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko tontti 47047/13 |
| 2 | Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko määräala LP-alue |
| 3 | Kartta_Kivikko KTK |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Hallintokunnat

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Helsingin KTK Oy on pyytänyt 23.12.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin teollisuustontti Kivikon teollisuusalueelta.

Helsingin KTK Oy on vuonna 1946 perustettu liikennöitsijöidensä omistama kuljetus- ja logistiikkapalveluyrittäjien verkosto. Yrityksen liikevaihto vuonna 2013 oli noin 61 milj. euroa.

Yrityksellä on tarkoitus rakentaa nykyaikaiset toimitilat itselleen, joihin yrityksen toiminta voidaan keskittää. Määräalan vuokrausta yhtiö perustelee sillä, että toiminnan kannalta olisi tärkeää saada kuljetuskaluston kulku toteutettua tontille rakennuksen läpiajona.

Yritys toimii tällä hetkellä Malmilla ja Viikissä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Muodostettava tontti 47047/13 kuuluu kaupunginvaltuuston 27.11.2002 vahvistaman ja 17.1.2003 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10860 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin, joista myymälätilan osuus saa olla enintään 5 % tontin kerrosalasta. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3 566 m² ja sen rakennusoikeus on 1 783 k-m², joka vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,5.

Tontti on rakentamaton.

Vuokrattava määräala kuuluu em. asemakaavan mukaiseen LP-alueeseen.



Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettava tontti 47047/13 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi sekä määräala em. ajaksi kulkuun huoltoa varten tontille rakennettavan rakennuksen läpiajona. Määräalan vuokraus on perusteltua vuokralaisen toiminnan toteuttamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää teollisuustontin osalta elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 12 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 228 euroa/k-m² (ind. 1897), sekä määräalan osalta 2,50 euroa/m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa 47 euroa/m² (ind. 1897). Tontin vuokra vastaa sitä vuokratasoa, jota Kivikon teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa viime vuosina on käytetty. Määräalan vuokra vastaa käytettyä katumaakorvausten yksikköhintaa Mellunkylässä. Hintaa voidaan pitää hyväksyttävänä, koska määräala vuokrataan lisäalueeksi, jolle ei voi rakentaa, ja teollisuustontin hintatasoa voidaan pitää kohtuuttomana.

Kivikon teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä ja materiaaleista sekä pihojen ja aitaamisten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin ja määräalan vuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
tontti	1 783	12	228	1 070	20 298
	m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
määräala	730	2,50	47	91	1 726

Maaperäasiat

Kiinteistöviraston tonttiosaston tekemien selvitysten mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut.



05.03.2015

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko tontti 47047/13
- 2 Vuokrasopimusluonnos Helsingin KTK Oy Kivikko määräala LP-alue
- 3 Kartta_Kivikko KTK

Oheismateriaali

- 1 Kivikonlaita 33/hajut stabiloidussa turpeessa/raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 104

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan
4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta**

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maakuntakaavoituksessa on viime aikoina pyritty entistä strategisempaan suunnitteluun, jossa korostuu halutun kehityssuunnan kannalta tärkeiden tekijöiden korostaminen ja perinteisen tarkan aluevaraussuunnittelun vähentäminen. Lautakunta pitää suunnanmuutosta kahlitsevasta mahdollistavaan kaavoitukseen oikeana.

Lautakunta katsoo kuitenkin, että maakuntakaavaluonnos on edelleen laadittu liian tarkoilla aluevarausmerkinnöillä. Erityisesti pienten, enintään muutamien kymmenien hehtaarien kokoisten tai leveydeltään vain muutamaa karttaviivan leveyttä (100 - 200 metriä) vastaavien aluevarausten merkitseminen ei maakuntakaavan mittakaavassa ole perusteltua, vaan ne tulisi merkitä joko symbolimerkinnöin tai jättää liitekarttoihin.

Vaihemaakuntakaavan tavoite, kestävä kilpailukyky ja hyvinvointi Uudellemaalla, on kannatettava. Vaihemaakuntakaavassa tätä tarkastellaan kuuden teeman, Elinkeinot ja innovaatiotoiminta, Logistiikka, Tuulivoima, Viherrakenne, Kulttuuriympäristöt ja Mahdolliset muut ajankohtaiset aiheet, sekä vahvistettujen maakuntakaavojen muutostarpeiden kannalta.

Lautakunta on kuitenkin huolestunut siitä, että kannatettavista tavoitteista huolimatta maakuntakaavan luonnoksessa esitetään Helsingin alueelle lähes yksinomaan säilyttäviä ja käyttöä rajoittavia aluevarauksia sekä viher- ja eriasteisia suojelualueita. Myönteisenä on toki pidettävä, että näiden merkintöjen ehdottomuutta on kaavamerkinnöissä osittain aavistuksen pehmennetty sallimalla toiminta, joka ottaa arvokkaat kohteet huomioon. Tätä olisi syytä tehdä rohkeammin, koska tiivistyvässä Helsingissä ajaudutaan muutoin paikoin tilanteisiin, joissa maakuntakaavan liian ehdottomilla merkinnöillä estetään detaljitason järkevät, tavoitteita toteuttavat ratkaisut.

Elinkeinot ja innovaatiotoiminta



05.03.2015

Helsingin osalta Malmin lentokenttäalueen varaaminen tiivistettäväksi, kestävään liikennejärjestelmään tukeutuvaksi taajama-alueeksi on merkittävä ja oikea ratkaisu. Ilman asuntoja ja niihin kuuluvia palveluja ei ole edellytyksiä uuteen elinkeinotoimintaan.

Vartiosaaren jättäminen valkoiseksi alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi on selkeä virhe. Helsingillä on jo käynnissä tiiviiseen rakentamiseen perustuva ja ranta-alueiden historiallisen huvila-alueen (rky) arvoa kunnioittava osayleiskaavoitus. Vartiosaari on kaavaillun itäisen saariston ns. rantaratikka- ja virkistysreitin kannalta olennainen niin taloudellisesti kuin toiminnallisesti. Ilman Vartiosaarta Kruunuvuorenrannan kallis raitiovaunuyhteys jää torsoksi. Raitiovaunu-/kevyen liikenteen yhteys keskustasta Kruunuvuoren ja Vartiosaaren kautta Vuosaaren on Itä-Helsingin kannalta erittäin tärkeä. Vartiosaari ja Ramsinniemi on merkittävä maakuntakaavaan tavalla, joka mahdollistaa tämän reitin ja sitä tukevaa taajamarakentamista.

Vaikka Helsingin yleiskaavaehdotuksessa esitetyt kaupunkibulevardit ja niihin liittyvä rakentaminen lienevät ajankohtaisia vasta 2030-luvulla, niiden toteuttamismahdollisuuksia ei tulisi estää liian yksityiskohtaisilla viher- tms. merkinnöillä.

Logistiikka

Helsingin kannalta merkittävän uuden logistiikka-alueen varaaminen Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolelta ja siihen liittyvä sujuva uusi tieliikenneyhteys Lahdenväylältä Hämeenlinnanväylälle (Kehä IV) sekä Sipoon Bastukärin logistiikka-alueen merkittävä laajennusvaraus tukevat Vuosaaren sataman toiminnan kehittämistä. Toimiakseen Kehä IV:n vaihtoehtoista on karsittava ne, jotka eivät kulje uuden lentokentän viereisen logistiikka-alueen kautta.

Tuulivoima

Helsingistä ei kaavatyössä löytynyt aluetta, johon voisi sijoittaa maakunnallisesti merkittävän tuulivoima-alueen.

Viherrakenne ja Kulttuuriympäristöt

Viher-, suojelualue- ja kulttuuriympäristömerkinnöissä tulee pitäytyä maakuntakaavan mittakaavassa sekä luovuttava liian tarkoista ja ehdottomista merkinnöistä. Pienten jo suojeltujen alueiden merkitseminen ei tuo maakuntakaavalle lisäarvoa, vaan vaikeuttaa kaavan tulkintaa ja pienalueiden tunnistamista. Suojelualueiksi ehdotettavat alueet tulee erotella jo suojelluista alueista.

Muut ajankohtaiset aiheet



05.03.2015

Lautakunta pitää oikeana merkitä kaavaan ohjeellinen varaus pitkälle tulevaisuuteen sijoittuvalle maanalaiselle Tallinna-yhteydelle.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaluonnos, kaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt lausuntoa 28.2.2015 mennessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaluonnos, kaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnos, merkinnät ja määräykset
- 2 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksen selostus
- 3 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnos, liitekartat
- 4 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnos, kumottavien merkintöjen kartta
- 5 Vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta 2014



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) 26.2.2015

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Kaupunginhallitus on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava laaditaan koko Uudenmaan 26 kunnan alueelle Östersundomin aluetta lukuun ottamatta. Kaava täydentää ja tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja. Nyt on käynnissä maakuntakaavan luonnosvaihe, jonka tavoitteena on kerätä osallisilta palautetta kaavaluonnoksesta kaavaehdotuksen laadintaa varten.

Neloskaavassa käsitellään viittä teemaa, jotka ovat: elinkeino- ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Lisäksi luonnokseen on otettu mukaan muita ajankohtaisia aiheita kuten Malmin lentokenttä sekä Pääradan uudet asemanseudut Tuusulan Ristikytö ja Hyvinkään Palopuro.

Tärkeitä elinkeinojen toimintaedellytyksiä voivat kaavaselostuksen mukaan olla esimerkiksi saavutettava sijainti, joukkoliikenteen läheisyys sekä työpaikkoja tukevat palvelut ja muut yritykset. Myös logistiikan osalta vaihemaakuntakaavassa tavoitteeksi on asetettu mm., että Uudenmaan tulee olla kansainvälisesti ja valtakunnallisesti hyvin saavutettavissa: yritykset hakeutuvat entistä enemmän hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen ja erityisesti asemanseuduille. Kaavoitusta on esitetty vaihemaakuntakaavassa elinkeinojen ja logistiikan osalta ratkaisuna asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi.

Maakuntakaavassa HKL:n mielenkiinto on joukkoliikenneyhteyksissä. HKL pitää hyvänä maakuntakaavan luonnoksen tavoitteita, jossa palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja sijoittuvat nykyisiä rakenteita hyödyntäen sekä ympäristö huomioiden. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi joukkoliikenteen kehittäminen kunnan alueella on merkittävä keino, johon liikennelaitos sitoutuu osaltaan yleis- ja asemakaavoihin liittyvien joukkoliikennehankkeiden



05.03.2015

mukaisesti. Malmin asuinalueen toteutumisen kannalta toimiva joukkoliikenneyhteys on alueella tarpeen. Joukkoliikenneyhteytenä Malmilla voisi toimia pikaraitiotie, jota esitetään mm. Helsingin yleiskaavaluonnoksessa. Pitkällä aikajänteellä säteittäisenä joukkoliikenneyhteytenä Malmin lentokentän alueelle voisi toimia myös jotakuinkin Lahdenväylän suuntaisesti kulkeva metro, joka Helsingin keskustassa sijoittuisi ns. Töölön metrolinjan varaukseen.

Kuten kaavaselostuksessa mainitaan, maakuntakaavat mahdollistavat toimivan ja sekoittuneen yhdyskuntarakenteen, kävelyyn ja joukkoliikenteeseen perustuvien keskustien sekä hyvän asuin- ja työympäristön kehittämisen. Itä-Uudellamaalla elinkeinojen ja asumisen keskittäminen Östersundomin metron varrelle on seudulle ja maakunnalle merkittävä valinta.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 24.02.2015 § 91

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812
pia.rantanen(a)hel.fi
Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava / luonnonhoito, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 24.02.2015 § 15

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Lausunto

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunginmuseon johtokunnan lausuntoa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta. Johtokunta antoi seuraavan lausunnon.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa Uudellamaalla voimassa olevia maakuntakaavoja. Kaavassa



tarkastellaan elinkeinoja ja innovaatiotoimintoja, logistiikkaa, tuulivoimaa, viherrakennetta sekä kulttuuriympäristöjä. Lisäksi kaavassa käsitellään myös asemanseutuja ja Malmin lentokenttää.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan suunnittelualueena on koko Uudenmaan maakunnan alue, lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jota käsitellään omassa kaavaprosessissaan osana 2. vaihemaakuntakaavan loppuunsaattamista.

Kaavassa esitettävät kulttuuriympäristöt ja arvokkaat maisemat

Kulttuuriympäristöteema halutaan esittää 4. vaihemaakuntakaavassa mahdollisimman kattavasti ja samalla eri maakuntakaavoista peräisin olevia merkintöjä ja määräyksiä on yhdenmukaistettu.

Kulttuuriympäristöjen aluerajaukset ovat maakuntakaavatasolla yleispiirteisiä, ja ne perustuvat tehtyihin selvityksiin ja inventointeihin. 4. vaihemaakuntakaavassa esitetään valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt (RKY 2009-kohteet), valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, maakunnallisesti ja useamman kuin yhden kunnan kannalta merkittävät maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön alueet sekä liitekartalla muinaisjäännökset. RKY 2009-kohteet sisältävät myös ryhmän merkittävimpiä kiinteitä muinaisjäännösalueita, joihin kuuluvat osa ensimmäisen maailmansodan linnoitteista ja 1500-1700-lukujen kaupunkialueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (rakennetut ympäristöt ja maisema-alueet) tuodaan kaavaan valtioneuvoston päätöksien mukaisina. RKY-2009 kohteet ovat karttaesityksenä ja kohdeluettelona liitteissä mukana. Johtokunnan mielestä kulttuuriympäristökokonaisuutta selventäisi, että liitteissä olisi RKY 2009 -kohteiden lisäksi luettelo muista maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää erityisen tärkeänä, että kaavaratkaisun sanoma välittyy selkeästi kulttuuriympäristöjen ja arvokkaiden maisema-alueiden osalta. Kaavaratkaisu luo edellytyksiä kulttuuriympäristön kannalta tärkeiden alueiden säilymiselle. Kaavamerkinnot edellyttävät kulttuuriympäristöjen ominaispiirteiden tunnistamisen, huomioimisen ja yhteensovittamisen muun maankäytön kanssa.

Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteet tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntahuollon edellyttämien rakennelmien suunnittelussa ja sijoittelussa esimerkiksi tuulivoimaloiden ja sähkönsiirtoverkkojen kohdalla.



Selostuksessa todetaan, että kaavaratkaisu tukee historiallisten tielinjausten ja niihin liittyvien ympäristöjen säilyttämistä. Jää hieman epäselväksi miten tämä tapahtuu. Historiallisten teiden ominaispiirteiden säilyttämisen ja uusien tieyhteyksien kehittämistarpeiden välillä voi olla ristiriitaisia tavoitteita. Historiallisesti merkittävimmät tielinjaukset –kartta olisi hyvä liittää mukaan tausta-aineistoksi.

Saariston eri osien arat luonnonarvot, herkkä maisemakuva ja perinteinen saaristolaiskulttuuri ja sitä tukevien elinkeinojen säilyminen tulee turvata. Pääkaupunkiseudun rannikko – ja saaristovyöhykkeen, ulkosaariston ja merivyöhykkeen suunnittelumääräykset ovat kaupunginmuseon johtokunnan mielestä asianmukaiset, maisema- ja kulttuuriympäristön arvot ja niiden huomioon ottaminen käyvät niissä ilmi.

Tiivistettävillä alueilla rakentaminen muuttaa alueiden maisemakuvaa merkittävästi, mikä edellyttää erityistä yhteensovittamista kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen kanssa. Erityisesti Malmin lentoaseman RKY 2009 -status on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maakuntakaavan merkitys kulttuuriympäristön vaalimista ohjaavana kaavatasona on tärkeä. Tämän vuoksi johtokunta esittääkin, että maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön suunnittelumääräykseen lisätään velvoite olla yhteydessä maakuntamuseoon suunnitelmia laadittaessa.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole muuta huomautettavaa 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2015 § 40

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta:



Kaavalla tarkistetaan voimassa olevia maakuntakaavoja ja sen aikatahtain on vuosi 2040. Kaavakierroksella pyritään strategisempaan maakuntakaavaan. Östersundomin alue ei kuulu 4. vaihemaakuntakaavan alueeseen. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kaavakartta, kartta kumottavista merkinnöistä sekä merkinnät ja määräykset ovat vahvistettavia asiakirjoja. Kaavaselistusta ja sen selventäviä ja taustoittavia liitekarttoja ei vahvisteta. Kaavassa käytetään aluevaraus-, kohde- ja viivamerkintöjä sekä ominaisuusmerkintöjä ja kehittämisperiaatemarkkintöjä. Aluemarkkinnöillä osoitetaan pääasiallinen käyttötarkoitus.

Pyrkimys strategisempaan maakuntakaavaan on Helsingin kannalta myönteinen asia. Maakuntatason kaavaratkaisun tulee olla tavoitteellinen samalla kun se tukee tarkempiasteista suunnittelua eikä jätä vaikeasti tulkittavia rajauksia. Kokonaistilanteen hahmottamisessa maakuntakaavan epävirallinen yhdistelmäkartta on välttämätön. Jotta kaavakartan strategisuus tulisi paremmin esiin, kaavakartan aluerajausten tulkintaa koskeva määräysteksti olisi hyvä lisätä kaavamääräyksen yhteyteen.

Helsingissä on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen. Vuonna 2012 laadittiin yleiskaavan työohjelma ja määriteltiin sen keskeiset lähtökohdat ja mitoitus. Joulukuussa 2013 hyväksytyn yleiskaavavision perusteella on laadittu yleiskaavaluonnos, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa nähtäville 16.12.2014. Helsingin yleiskaavan tavoitteena on vahvistaa Helsingin ja samalla koko seudun kilpailukykyä osoittamalla pitkällä aikavälillä rakentamismahdollisuuksia kaupunkirakennetta tiivistämällä ja luoda edellytykset elinvoimaiselle elinkeinorakenteelle säilyttämällä kaupunkiympäristön korkea laatu ja houkuttelevuus. Helsingin yleiskaavan luonnos on nähtävillä samaan aikaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksen kanssa.

Maakunnallinen kaavatyö tukee erinomaisesti Helsingissä käynnissä olevaa yleiskaavan valmistelua. Helsingin yleiskaavaa on laadittu hyvässä yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa ja molempien prosessien lähtökohdat ja tavoitteet ovat linjassa keskenään.

Helsingin seudulla on käynnissä useita muita seudullisia maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyviä selvityksiä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (HLJ2015) ja Helsingin seudun 14 kunnan yhteistä maankäytön suunnitelmaa (MASU) on laadittu yhteistyössä alueen kuntien, Helsingin seudun liikenteen ja Uudenmaan liiton kesken. Alueelle on laadittu yhteinen asuntopolitiikka vuoteen 2025. Yhdessä nämä kolme suunnitelmaa luovat pohjan seuraavalle MAL-aiesopimukselle ja tukevat maakuntakaavan



tavoitteita toimivasta ja kestävästä yhdyskuntarakenteesta ja kilpailukykyä vahvistavasta liikennejärjestelmästä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tavoitealueita ovat elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Näitä luonnoksen näkökulmia arvioidaan lausunnossa aihealueittain.

Elinkeinot ja innovaatiotoiminta

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kärkitavoitteet elinkeino- ja innovaatiotoiminnan kehittämiseksi ovat yhtenevät Helsingin uuden yleiskaavan kanssa. Maakuntahallituksen hyväksymissä elinkeinon ja innovaatiotoiminnan suunnitteluperiaatteissa on nostettu tärkeään asemaan huolehtiminen riittävästä asuntotuotannosta ja sitä kautta riittävästä työvoiman tarjonnasta. Erityisen tärkeänä pidetään joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja monipuolisten keskusta-alueiden ja hyvän elinympäristön merkitystä elinkeinoelämän kilpailukyvyille.

Ns. innovaatio-ekosysteemien tukemiseksi nostetaan esiin vastaavia toimenpiteitä: kaupunkirakenteen tiivistäminen, etäisyyksien ja matka-aikojen lyhentäminen, erottelevien ja eristävien tekijöiden poistaminen sekä panostaminen elämänlaatuun ja vetovoimaisuutta lisääviin tekijöihin.

Maakuntakaavassa on otettava huomioon Helsingin erityisluonne seudun ydinalueena ja mahdollistettava valtion ja seudun kuntien välisen sopimuksen (valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi) mukaisen vuotuisen asuntorakentamisen toteutumisedellytykset myös Helsingissä. Sopimuksessa Helsingin kaupunki on osaltaan sitoutunut kaavoituksen vauhdittamiseen ja tonttitarjonnan merkittävään lisäämiseen. Ristiriitoja voi syntyä erityisesti asuntorakentamisen, kulttuuriympäristöjen ja viherrakenteen yhteensovittamisessa – maakuntakaavan merkintöjen tulee olla seudun rakenteen tiivistymistä tukevia, ei sitä rajoittavia. Helsinki kantaa seudun asuntotuotannosta suurimman vastuun ja on työpaikkatarjonnan näkökulmasta seudun merkittävin alue.

Logistiikka

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa on otettu logistiikan erityiskysymykset pääpiirteissään hyvin huomioon. Seudun tärkeimpien logistiikkakeskittymien merkitseminen kartalle tukee logistiikan tilatarpeiden ratkaisemista ja osoittaa alan toimijoille maakunnan



tavoitetilan logistiikan seudullisille ratkaisuille. Logistiikkakeskittymien synnyttämät synergiahyödyt tukevat koko maakunnan talouskasvua.

Lentoaseman seudun sekä Kehä III:n logistiikka-alueiden kehittäminen on Helsingin näkökulmasta tärkeää. Helsingin yleiskaavan ja Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelussa erityisesti Vuosaaren sataman ja lentoaseman välinen Kehä III:n tukeutuva vyöhyke on strategisesti keskeisessä asemassa.

Helsingin ja koko maakunnan edun kannalta on keskeistä erityisesti Vuosaaren sataman yhteyksistä huolehtiminen. Vuosaaren satama on kulutustavaroiden kuljetusten tärkeä läpivirtauspaikka. Tämä rooli tulee säilymään merkittävänä myös tulevaisuudessa. Kaavaselostuksessa todetaan, että tulevaisuudessa tulee varautua raideliikenteen kasvuun kuljetuksissa. Tämä kehityssuunta olisi erityisesti päästöjen rajoittamisen näkökulmasta suotava ja on hyvä, että sitä tuetaan. Helsingin uudessa yleiskaavassa varaudutaan myös matkustajaterminaalin rakentamiseen Vuosaareen, mikäli sellainen katsotaan tarpeelliseksi esimerkiksi kantakaupungin satama-alueiden kapasiteetin täyttyessä. Satama voi tulevaisuudessa saada roolin myös ihmisten kauttakulupaikkana.

Helsinki on hiljattain laatinut citylogistiikan toimenpideohjelman, jossa esitetään kaupunkilogistiikan keskeisimmät periaatteet ja toimenpiteet sekä niiden vastuut ja aikataulut. Citylogistiikan haasteet ovat erilaisia kuin seudulla, koska tilan määrä on hyvin vähäinen, mikä tarkoittaa että myös ratkaisut ovat erilaisia. Helsingin tiiviin ydinalueen toimiva citylogistiikka nojautuu vahvasti seudun hyvään rakenteeseen ja on riippuvainen siitä.

4. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta on poistettu Malmin lentokentän lentomeluvyöhyke, mikä on perusteltu ratkaisu. Helsingin kaupunki varautuu alueen muuttamiseen asuntorakentamiskäyttöön valtion ja Helsingin seudun välisen sopimuksen mukaisesti.

Tuulivoima

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaluonnos osoittaa maakunnallisesti merkittävän tuulivoimatuotannon mahdolliset sijaintipaikat. Maakuntakaavalla ohjataan tuulivoiman sijoittumista ja sen tehtävänä on osaltaan täsmentää teollisen mittakaavan tuulivoiman sijoittamisperiaatteet kaupunkitasoa laajemmalla mittakaavatasolla. Nyt ositetut niukat aluevaraukset eivät tue parhaalla mahdollisella tavalla Helsingin ja koko seudun ilmastopoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Helsingissä on vahva tahtotila tuulivoiman kehittämiseen. 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaselvitys nojaa pitkälti olemassa



olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tuulivoiman sijoittumista ohjaavaan valtakunnalliseen säännöstöön ja ohjeistukseen. Tarkastelu on teknisesti laadukkaasti toteutettu. Ongelmana kuitenkin on, että poissulkevaan paikkatietanalyysiin perustuva tarkastelu ei ole tavoitelahtöinen. Alueellinen pois sulkeminen kriteereittain on helppo tehdä silloin kun suunnitelmalla ei ole esimerkiksi minkäänlaista mitoituksellista tavoitetta. Tällainen lähestymistapa on ristiriidassa Uusimaa-ohjelmassa julkilausuttujen uusiutuvien energiamuotojen tukemiseen ja hiilineutraaliuteen tähtäävien tavoitteiden kanssa.

Tavoitteellisia esimerkkejä tuulivoiman sijoittamiselle voidaan löytää mm. Pohjois-Saksasta, jossa Uudenmaan kokoisella ja vastaavan väestötiheyden omaavalla alueella on tuhansia tuulivoimaloita. Mittava tuulivoiman rakentaminen vaatii valtion energiapolitiittista ohjausta. Maakuntakaavalla olisi mahdollista näyttää Suomen keskeisimmän alueen tahtotila tuulivoiman edistämiseksi. Kansainväliset esimerkit tuulivoimaa merkittävässä määrin rakentaneista maista, kuten Saksasta ja Tanskasta, osoittavat tuulivoiman olevan luonteva osa suurten kaupunkien ja niitä ympäröivän maaseudun dynaamista vuorovaikutusta. Sähköä kulutetaan runsaasti metropolialueiden tiiveimmillä alueilla, kun taas väljemmät alueet voivat profiloitua erityisesti tuulivoiman kautta energiantuotannon alueiksi ja saavat siitä taloudellista etua. Tämän tyyppisen kehityksen edellytykset tulisi huomioida nimenomaan maamme merkittävimällä metropolialueella, Uudellamaalla.

Uudenmaan ilmastotavoite on yhteneväinen mm. Helsingin tavoitteen kanssa: tavoitellaan hiilineutraaliutta vuoteen 2050 mennessä. Tuulivoima on nykyisen tiedon mukaan kustannustehokas tapa tuottaa uusiutuvaa sähköenergiaa. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaa tulisikin arvioida suhteessa Uudenmaan hiilineutraalisuustavoitteeseen. Nyt tehdyissä selvityksissä korostuvat maisemalliset arvot ja loma-asukkaiden edunvalvonta. Jatkotyönä olisi tärkeää täydentää tehtyjä selvityksiä ilmastovaikutusten arvioinnilla, jossa voitaisiin arvioida mm. luonnoksessa ehdotettujen tuulivoima-alueiden riittävyys. Jos tavoitteena on hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentäminen vuoteen 2050 mennessä, olisi tärkeä tietää miten suurta roolia esitetyn tuulivoimaratkaisun on odotettu siitä vastaavan.

Vaihemaakuntakaavan tuulivoimaselvityksessä on jäljellä Malmin lentokenttää ympäröivä lentotoimintaan perustuva vyöhyke, joka estää tuulivoimaloiden rakentamisen. Tämän sisällyttäminen tarkasteluun ei ole perusteltua lentokentän maankäytön muuttuessa.

Viherrakenne



Maakuntakaavan kärkitavoitteet viherrakenteen osalta ovat ekosysteemipalvelujen parantaminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, hyvin saavutettava virkistysalueverkosto ja kestävä luonnonvarojen hyödyntäminen sekä niihin liittyvien elinkeinojen edistäminen.

Maakuntakaavatyön pohjana on innovatiivisella tavalla kokeiltu uusia paikkatietopohjaisia menetelmiä luonnonympäristöjen arvottamiseen ja ekosysteemipalvelujen tunnistamiseen. Nämä aineistot tarjoavat jatkossa uusia välineitä vihervestoston suunnitteluun. Viherrakenteen suunnittelussa on otettu huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, virkistykseen ja ekologiseen verkostoon liittyvät viheryhteystarpeet, laajat yhtenäiset metsäalueet, virkistysalueet ja ulkoilureitit, saaristovyöhykkeet ja pääkaupunkiseudun viherkehä. Edellä mainitut arvokkaat kohteet on osoitettu kaavan liitekartoilla.

Arvokkaita luontokohteita koskevassa Zonation -arvioinnissa olisi hyvä todeta myös maakunnallinen liito-orava-tilanne, sillä lajin suojelun kannalta paras tilanne olisi tarkastella asiaa maakuntakaavatasolla. Lajin suojeluedellytykset ovat parhaimmat seudun laajoissa metsissä ja kytkeytyneissä elinympäristöissä sekä mahdollisesti myös viherkehän alueella. Tällä hetkellä liito-oravien suojelukysymykset tulevat korostuneesti esille vain niillä alueilla, joissa tapahtuu eniten maankäytön muutoksia eli tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kaavaratkaisun virkistyskokonaisuus osoittaa pääkaupunkiseudun tiiviin kaupunkirakenteen tavoitteen virkistysalueiden ja ekologisesta verkostosta, mutta seudulle tärkeä viherkehä sen sijaan jää hahmottumatta kaavakartalla. Muu maakuntakaavataso viherrakenne jää ulkoilureittien ja valkoisen alueen varaan.

Kaupunginhallitus on antanut 13.8.2012 Uudenmaan 2. vaihekaavaehdotuksen viherrakenteen osalta seuraavan lausunnon: "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 oikeasuuntainen toivottava 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 epätoivottavalla tavalla haitata järkevää täydennysrakentamista. Kaupunki haluaa mieluummin korostaa viher- ja virkistysalueiden laadun ja merkityksen tapauskohtaista arvioimista sekä virkistysyhteyksien jatkuvuutta ja painottaa sen vuoksi väljempää ilmaisu- ja maakuntakaavatasolla. Sen vuoksi tarkoituksenmukaisempaa olisi liittää jokin virkistysalueita koskeva kehittämistavoite taajamatoimintojen sisällä oleville virkistysalueille. Samaa ajatusta seuraten viheryhteystarve -merkinnän selitystä tulisi myös laajentaa tai väljentää. Sen tulisi joissain tapauksissa mahdollistaa myös pelkästään virkistysyhteystarve. Varsinkin ranta-alueilla ei aina ole kyse viheryhteydestä vaan virkistysyhteydestä ja vain yksityiskohtaisempi kaavoitus voi osoittaa sen, tarvitaanko aluetta leveämpänä viheryhteytenä, kuten ekologisena käytävänä vai pelkästään kulkuraitina." Nämä samat huomiot ovat edelleen ajankohtaisia.

Virkistysalueet ja viheryhteydet

Helsinkiin on 4. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu viisi yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun varattua aluetta. Keskuspuisto, Helsingipuiston alue Vantaanjokilaaksossa ja Viikki - Kivikko - Sipoonkorpi -viherakseli, Vartiokylänlahden ympäristöön sijoittuva Itä-Helsingin kulttuuripuisto ja Vuosaaren ulkoilupuisto sekä muutamia merelliseen ympäristöön liittyviä kokonaisuuksia.

Lisäksi on osoitettu viheryhteystarpeiden verkosto. Viheryhteysmerkinnällä on osoitettu virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet. Viheryhteysmerkintä on luonteeltaan kehittämisperiaatemerkintä, eikä sen tarkkaa sijaintia ole määritelty maakuntakaavassa. Viheryhteydet ovat säilyneet edellisiin kaavavaiheisiin nähden samoina ja viheryhteystarpeet ovat täydentyneet Helsingin Länsipuiston alueella Mätäjoen varressa. Maakuntakaavaluonnoksessa esitetyt seudulliset viheryhteydet on otettu huomioon Helsingin yleiskaavaluonnoksessa. Seudulle jatkuvat viheryhteydet ovat Helsingin kannalta tärkeitä – mm. Viikistä Sipoonkorpeen kehitettävä yhteys.

Viheryhteysmerkinnän määräystä tulisi kehittää. Helsingin tiivistyvässä kaupunkirakenteessa on tarve osoittaa nykytilanteen maankäytön säilyttämisen sijaan virkistysyhteyden tai ekologisen yhteyden kehittämiskohteet. Viheryhteysmääräystä tulee kehittää siten, että määräys ottaa huomioon virkistysyhteyksien kehittämistarpeet.



Viitaten 2.vaihekaavasta kaupungin antamaan lausuntoon, kaikki Helsingin tiivistyvässä kaupunkirakenteessa jo olemassa olevat viheryhteydet eivät ole maakuntakaavan tarkoittamia virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvia viheryhteyksiä. Koska viheryhteys voi koostua kaupungissa erilaisista osista, kuten puistoista, kujanteista ja puronvarsista, olisi perusteltua muuttaa kaavamääräyksen kuvausta siten, että viheryhteys voi koostua erilaisista osista ja voi olla luonteeltaan virkistys- tai ekologinen yhteys. Viheryhteys -merkinnän ja määräyksen tulisi tiivistyvässä kaupunkirakenteessa osoittaa nykytilanteen maankäytön säilyttämisen sijaan esittää tavoite viheryhteyksien kehittämisestä.

Arvokkaina luontoympäristöinä on osoitettu yli 5 hehtaarin kokoiset luonnonsuojelualueet, Natura 2000-verkoston alueet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (LUO-alueet). Helsinkiin ei ole osoitettu LUO-alueita, koska viheralueita ja viheryhteyksiä koskevat kaavamääräykset sisältävät tavoitteen luontoarvojen säilyttämisestä. Kaavaratkaisu on tältä osin perusteltu.

Maakuntakaavassa Malmin eteläpuolelle merkitty viheryhteystarve on tarkentunut yleiskaavaluonnoksessa hieman pohjoisemmaksi. Helsinki pitää viheryhteyttä Viikki - Kivikon ulkoilupuistosta Vantaan kautta Sipoonkorpeen erittäin tärkeänä. Viherkehän virkistyspalveluiden tavoitteellinen kehittäminen nähdään myös tärkeänä.

Pääkaupunkiseudun merellisen vyöhykkeen merkinnät

Helsingin uudessa yleiskaavassa on nostettu esiin merellisyyden kehittäminen. Merellisyydessä nähdään mahdollisuuksia niin virkistykseen kuin asumisen ja elinkeinojen kehittämisen kannalta. Keskeisimpiä kysymyksiä ovat merellisen virkistykseen ja matkailun kehittäminen Helsingin edustan saarilla, Helsingin rantoja seuraileva ja seudulle jatkuva rantaraitti sekä paikallisen ja seudullisen vesiliikenteen ja siten saariston ja meren saavutettavuuden kehittäminen.

Uudenmaan viherrakenteen kehityskuvassa 2040 on osoitettu pääkaupunkiseudun merialue ja merelliset virkistysyhteydet ja asetettu tavoitteeksi elämys- ja palvelutarjonta sekä meren ja saariston virkistys- ja matkailutarjonnan saavutettavuus. Maakuntakaavassa tulisi ottaa esille selvemmin yllä mainitut tavoitteet.

Saariston osalta kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia lukuun ottamatta kokonaan kumottuja virkistysaluemerkintöjä, jotka ovat: Harakka, Uunisaaret, Liuskasaari, Sirpalesaari, Leposaari ja Mustasaari. Nämä ovat luonteeltaan maakuntakaavan virkistys selvitysten mukaan lähivirkistysalueita.



05.03.2015

Helsingin edustan tärkeät virkistysaaret kuten Seurasaari, Mustikkamaa, Korkeasaari ja Vasikkasaari on osoitettu maakuntakaavaluonnoksessa edellisen maakuntakaavan mukaisesti virkistysaluemerkinnällä. Helsingin yleiskaavaluonnoksessa nämä saaret on osoitettu merellisen virkistysalueen ja matkailun saariksi, mikä tulisi ottaa huomioon määräyksen tulkinnassa. Tulee myös varmistaa, että maakuntakaava mahdollistaa puolustusvoimilta vapautuvien saarten kehittämisen merellisen matkailun näkökulmasta. Myös Vartiosaaren osayleiskaavan kehittämisperiaatteiden ja uuden yleiskaavan mukainen maankäyttö tulisi ottaa huomioon maakuntakaavassa.

Melkin osalta nykyinen EP/u-merkintä jättää tulkintaristiriidan, koska Melkin saari on Helsingin yleiskaavaluonnoksessa varattu asuntovaltaiseksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa Melkki on ekoasumisen koealuetta. Selkeintä olisi merkitä maakuntakaavassa Melkkiin taajama-aluemerkintä.

Maakuntakaavaluonnoksen viheraluemerkinnät ja Helsingin yleiskaavaluonnoksessa esitetty maankäyttö voivat aiheuttaa tulkintaongelman seuraavissa kohteissa:

Helsingin yleiskaavaluonnoksessa osoitetaan Hämeenlinnanväylän itäpuolelle kantakaupungin laajentumisaluetta Kehä I:n eteläpuoliselle alueelle. Rakentaminen sijoittuisi Kekuspuiston reunaan ja mahdollistaisi myös väylän muuttamisen kaupunkibulevardiksi sekä Kannelmäen ostoskeskuksen kehittyvän alueen kytkemisen nykyistä paremmin korkeatasoisen joukkoliikenteen piiriin raitiotieyhteydellä. Maakuntakaavan tulkinnan tulee mahdollistaa tämä tai kaavakartalle tulisi merkitä liitekartan V6-mukainen virkistysalueen rajausmuutos.

Maakuntakaavan viheraluevarausta on laajennettu Tuomarinkartanossa siirtolapuutarhan kohdalla. Tämä laajennus ei ole tarpeen ottaen huomioon maakuntakaavan pyrkimyksen strategisuuteen. Tämä tarkennus edellyttäisi myös muiden vihersormiin liittyvien siirtolapuutarhojen osoittamista viheralueiksi.

Laajasalon alueella maakuntakaavan virkistysaluemerkintä ja viheryhteydet ovat laajempia kuin Helsingin yleiskaavaluonnoksessa esitetyt varaukset. Laajasalon viheraluemerkintöjä tulisi tarkistaa, sillä saarella on tiivistämistarpeita erityisesti sen keskusta-alueella. Tullisaari - Tahvonlahdenharjun viheralue -merkinnän tulisi seurata jo lähes kokonaan asemakaavoitetun Kruunvuorenrannan projektialueen asemakaava-alueiden rajauksia. Tämän lisäksi tulisi tarkistaa Laajasalon tiivistyvän keskustan eteläreunan virkistysalueen rajausta



nykyistä pienemmäksi ja osoittaa Laajasalon keskustan eteläreunaan virkistysalueen sijasta viheryhteys.

Helsingin yleiskaavaluonnoksessa Vartiosaari ja Ramsinniemi on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Vartiosaari on osoitettu maakuntakaavassa edellisen maakuntakaavavaiheen pohjalta pääkäyttötarkoituksen osalta valkoiseksi alueeksi ja Ramsinniemi viheralueeksi. Vartiosaari on lisäksi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY 2009). Valkoista aluetta koskevissa määräyksissä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa alueelle voidaan osoittaa paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2013. Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana on, että Vartiosaaresta suunnitellaan omaleimainen ja tiiviisti rakennettu saaristokaupunginosa, jossa on asumista ja kaikkia helsinkiläisiä palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja. Uudenmaan liitto on esittänyt lausunnossaan 28.6.2013, että kaikki tässä vaiheessa esitetyt maankäyttövaihtoehdot ovat sellaisia, joiden pohjalta voidaan jatkaa suunnittelua, edellyttäen, että jatkosuunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuuriarvot. Vaikutusten arvioinnissa tulee osoittaa, että hankkeella ei ole seudullisia vaikutuksia eikä hanke heikennä maakunnallisia arvoja.

4. vaihemaakuntakaavassa Vartiosaaren alue ja Ramsinniemi tulisi osoittaa Helsingin yleiskaavaluonnoksen ja Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti taajamatoimintojen alueiksi. Karttaan tulisi merkitä myös Laajasalosta Vartiosaaren kautta Meri-Rastilaan kulkeva viheryhteys.

Kulttuuriympäristöt

Kulttuuriympäristön osalta maakuntakaavan kärkitavoitteiksi on asetettu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja reittien tunnistaminen ja merkittävien kulttuuriympäristöjen ominaispiirteiden huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa. Selostuksen mukaan kulttuuriympäristö on muuttunut Uudellamaalla muita maakuntia enemmän, sillä rakentaminen on voimakasta pääkaupunkiseudun vetovoimaisuuden ansiosta. Kulttuuriympäristöjen historiallinen kerroksellisuus sekä mahdollisuus uusien kulttuuriympäristöjen syntymiseen ovat tärkeitä.

Maakuntatason inventointi on tuonut edelliseen maakuntakaavan nähden uuden kulttuuriympäristön suojelutason merkintöineen ja määräyksineen sekä tunnistanut edellistä kaavaa laajemmat kulttuuriympäristön suojelualueet.



Kaavakartalla on osoitettu merkinnöillä valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) ja valtakunnallisesti arvokas Vantaanjokilaakson maisema-alue sekä Suomenlinna sekä maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Maakunnalliset merkittävät maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön alueet osoitetaan kaavassa Missä maat on mainioimmat -selvityksen (2012) perusteella. Liitekartalla on viimeisin tieto muinaisjäänöksistä.

Hyvin suuri osa Helsingin kaupungin pinta-alasta on merkitty jollain kulttuuriympäristömerkinnällä. Kulttuuriympäristöä koskevissa kaavamääräyksissä on esitetty maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen ja kulttuuriympäristöarvojen yhteen sovittamisen tarve, mikä on erityisen tärkeää Helsingissä, missä on rikas kulttuuriperintö, mutta toisaalta tarve kehittää jo rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Määräykset edellyttävät, että Museovirasto ja alueellinen Ely-keskus sekä muut kulttuuriympäristöasiantuntijat ovat mukana suunnittelussa riippuen siitä onko kohde valtakunnallisesti vai maakunnallisesti arvokas. Käytännössä kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla on tehtävä tapauskohtainen tarkastelu vaikutuksista kulttuuriympäristöön, mikä edellyttää sujuvaa yhteistyötä eri viranomaisten kesken. Helsingin näkökulmasta on erittäin keskeistä, että vuorovaikutus on sujuvaa ja maisemalliset arvot ja kulttuuriympäristöarvot eivät estä Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen sopimuksen mukaisen asuntotuotantomäärän toteutumista ja raideliikenteeseen tukeutuvan verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittämistä.

Kaavan tausta-aineistoksi ja kaavaratkaisujen tueksi on laadittu selvitys Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävistä teistä. Vanhoihin teihin liittyvien maisema-alueiden kehittämisessä on tärkeää, että erityisesti Helsingin sisääntuloväylien varsien kaupunkirakenteellinen kehittäminen on mahdollista.

Helsingin yleiskaavaluonnoksen rakentamisalueet RKY-alueella, maakuntakaavan inventoinnin rajauksen alueella tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella:

Kantakaupungin pohjoisosat ovat yleiskaavassa tiivistyvän kantakaupungin aluetta. Täydennettäviä alueita keskustan alueella ovat esimerkiksi Katajanokan kärki, Hakaniemen sillan alue, Lauttasaaren pohjoisosat, Pornaistenniemi ja Koskelan sairaala-alue. Kantakaupungin alueella kaavamääräyksen tulkinta maakuntakaavassa osoitetun maankäytön pääkäyttötarkoituksen ja maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen yhteensovittamiseksi ei saa estää alueen täydentämistä.



Malmin lentokentän alue osoitetaan Helsingin yleiskaavassa rakentamisalueeksi. Vaihemaakuntakaavassa tämä asia on otettu huomioon osoittamalla alue tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on RKY 2009 -kohde ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Tarkemmassa suunnittelussa on tarkoitus ottaa huomioon lentokenttärakennukset ja jättää mahdollisesti muistumia muista rakenteista. Malmin lentokentän alue tukeutuu toiminnoiltaan Malmin asemanseutuun, minkä takia olisi tarkoituksenmukaista osoittaa maakuntakaavan tiivistettävä alue yhtenäisenä Malmin asemalta Malmin lentokentän rakentamisalueelle.

Vartiosaari on RKY 2009-kohde ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Yleiskaavaluonnoksessa Vartiosaarta esitetään taajamatoimintojen ja virkistysalueeksi. Vartiosaaren osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan saaren arvokas kulttuuriympäristö on suunnittelun lähtökohtana. Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Vartiosaaresta kulttuuriympäristöselvitys sekä Huvila- ja ranta-alueiden kehittämisselvitys, jotka ohjaavat maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen sekä taajamarakentamisen yhteen sovittamista.

Viikin alueelle esitetään Helsingin yleiskaavaluonnoksessa rakennetun alueen täydentämistä maakuntakaavan pääkäyttömerkinnän puitteissa, jolloin se sijoittuu RKY 2009 -alueelle ja maakuntakaavainventoinnin alueelle.

Tuomarinkylänkartanon ja Tuusulantien välisen alueelle esitetään rakentamista, jossa rakentaminen sijoittuu RKY 2009 -alueelle, valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle. Maakuntakaavassa on ennakoitu maankäytön muutosta muuttamalla virkistysalueen rajausta Tuomarinkylän kartanon kohdalla.

Keskuspuiston länsireuna. Maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristö -merkinnän tulinnan tulisi mahdollistaa Helsingin uuden yleiskaavan mukainen rakentaminen.

Rakentamisalueet Torpparinmäen pohjoisosassa ja Kuusmiehentien varressa Näsinojanpuiston kohdalla. Alueet kuuluvat myös nykyiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Vantaanjoen maisema-alueeseen. Maakuntakaavan kulttuuriympäristörajausten tulisi olla sama kuin mahdollisesti tarkistettava maisema-alueen raja.

Melkin saari on osoitettu Helsingin yleiskaavaluonnoksessa asuntovaltaiseksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Nyt esitetty maakuntakaavan pääkäyttömerkintä ja maakunnallisesti merkittävä



05.03.2015

kulttuuriympäristömerkintä vaativat maakuntakaavan tulkinnalta joustavuutta.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Essi Leino, vs. johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37070
essi.leino(a)hel.fi
Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi

Opetuslautakunta 24.02.2015 § 27

HEL 2015-000583 T 10 03 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettäviä alueita koulupalvelujen kannalta:

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa Uudellamaalla voimassa olevia maakuntakaavoja. Tässä vaihemaakuntakaavan luonnoksessa käsitellään elinkeinoja ja innovaatiotoimintoja, logistiikkaa, tuulivoimaa, viherrakennetta sekä kulttuuriympäristöjä. Lisäksi kaavassa käsitellään myös muita ajankohtaisia aiheita kuten asemanseutuja ja Malmin lentokenttää. Kaavan aikatahtain on vuodessa 2040 ja suunnittelualueena on koko Uusimaa lukuun ottamatta Östersundomin aluetta.

Maakuntakaavassa sovitetaan yhteen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet maakunnallisten ja alueellisten tavoitteiden kanssa. Tavoitteena on muodostaa Uudenmaan yhteinen tahtotila kaavassa käsiteltävien asioiden osalta avoimen ja osallistavan prosessin kautta.

Kaavaluonnoksen merkinnän kuvaukset ja suunnittelumääräykset ottavat kantaa asioihin, joihin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota: yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, taajaman omaleimaisuuden vahvistaminen, ympäristö- ja luontoarvojen turvaaminen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden säilyttäminen.



Lisäksi annetaan ohjeeksi että toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella on edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille.

Kaavaluonnoksen suunnittelumääräykset tukevat hyvän virikkeisen koulurakennuksen ulkopuolelle laajentuvan oppimisympäristön syntymistä sekä turvallista liikkumista kotien ja lähikoulujen välillä.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Järnala

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi



§ 105

Tontin (kerrostalo) myyminen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54003/2)

HEL 2014-012368 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 93/676 506, Retkeilijänkatu 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (Y-tunnus 2172886-9) liitteestä nro 3 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaisen Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54003 tonttia nro 2 vastaavan alueen (pinta-ala noin 696 m², osoite Retkeilijänkatu 1), joka muodostuu yleisestä alueesta 91-54-9901-0, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen nro 4 mukaisin ehdoin:

1

Kauppahinta on 1 886 880 euroa (480 euroa/k-m² x 3 931 k-m²).

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin mainittu suoritus on tehty.

2

Tontin kauppakirja allekirjoitetaan aikaisintaan tonttia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 tai vastaavan sisältöisen poikkeamispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun tonttia koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12295 tai vastaavan sisältöinen poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa mainittuun määräaikaan saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa tarkistetaan määräajan jälkeisestä päivästä alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.



4

Tonttia koskevaa kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus tontin ostamisesta 19.2.2015
- 3 Kauppakartta
- 4 Kaupan ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Rakentaja

Kv/To

Kv/Ha

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunginhallitus on varannut Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistorakennusten tontin 54003/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeeseen suunnittelua varten.

Tontille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka mukaan liike- ja toimistotontti 54003/1 muuttuisi asuntotontiksi 54003/2. Tontin varauksensaaja/yhteistyökumppani on myös hakenut tonttia koskevaa poikkeamispäätöstä, jolla mahdollistettaisiin tontin toteuttaminen kaavamuutoksen mukaisesti.

Kaupan kohde on kaavamuutoksen mukainen asuntotontti 54003/2. Tontti myydään Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asunto Oy Helsingin Retkeilijäncatu 1:lle (osakekannan omistaa VVO Kodit Oy).

Esitettyjen ehtojen mukaan tontille on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tontti on pidettävä vuokra-asutokäytössä 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Vuokra-asumiseen tulee liittää mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita. Palvelumahdollisuus on pidettävä yllä viisi vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kauppahinnaksi esitetään 1 886 880 euroa (480 euroa/k-m² x 3 931 k-m²). Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan ilmoitettua enemmän rakennusoikeutta.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2014 (482 §) varata Fira Oy:lle Rastilan liike- ja toimistotontin (K) 54003/1 ja matkailua palvelevan tontin (KL-2) 54001/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten.

Varauspäätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, johon liittyy asukkaiden mahdollisuus ostaa asumista tukevia palveluja.

Varauspäätöksen ehtona oli lisäksi, että tonttien 54003/1 ja 54001/1 autopaikat tulee sijoittaa lähellä sijaitsevaan yksityiseen pysäköintilaitokseen. Varauksensaajan velvollisuutena on ollut vastata osaltaan siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat. Kyse on siten ollut useaa tonttia koskevan kokonaisjärjestelyn toteuttamisesta.

Varauspäätöksen muutos ja yhteistyökumppanin hyväksyminen



Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 3.11.2014 (238 §) varauksensaajan 30.10.2014 päivätyn hakemuksen perusteella tarkistaa edellä mainittua kaupunginhallituksen varauspäättöstä siten, että tontti tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vuokra-asuntoja ei tarvitse kaupunginhallituksen päätöksestä poiketen suunnata tietyille asukasryhmälle. Hankkeen toteuttajan tulee kuitenkin liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaille.

Samalla tonttiosaston osastopäällikkö päätti hyväksyä varauksensaajana olevan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Asunto Oy Helsingin Viuhkan (yhtiön nimi muuttunut Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:ksi).

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 28.11.2014 (282 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Viuhkalle (nykyisin Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1) tontin 54003/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2014 - 31.5.2015.

Vuokra-aluetta on tämän jälkeen muutettu asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä 28.1.2015 (20 §) siten, että vuokrauksen kohteena on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava alue. Tämä on rakennusluvan myöntämisen edellytys.

Asemakaava, poikkeamispäätös ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11685 (lainvoimainen 7.11.2008) mukaan tontti 54003/1 kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.10.2014 (299 §) hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaan liike- ja toimistotontti 54003/1 muuttuisi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontiksi 54003/2.

AK-tontin 54003/2 rakennusoikeus olisi 4 200 k-m². Tontin pinta-ala on 696 m² ja osoite Retkeilijänkatu 1.

Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1 on hakenut poikkeamispäätöstä, jolla mahdollistettaisiin mainittua kaavamutosta ennakoiden tontin toteuttaminen sille varattuun tarkoitukseen. Poikkeamisesta ei ole vielä päätetty.



Maaperä

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei käytettävissä olevien tietojen mukaan ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tontille rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti. Kaupungin vastuu on lähtökohtaisesti voimassa viisi vuotta kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostohakemus, suunnitelmat ja piirustusten hyväksyminen

Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1 on toimittanut 19.2.2015 päivätyn hakemuksen suunnitellun tontin 54003/2 ostamisesta.

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimien suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 82 kpl vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita ja niiden keskipinta-ala on 39,5 m². Lisäksi rakennuksessa on yksi liiketila, jonka pinta-ala on 80,5 m².

Hyväksytyjen piirustusten mukaan tontille 54003/1 toteutettava asumiseen käytetty rakennusoikeus on 4 365 k-m² ja liiketilan 104 k-m². Kerrosalaa toteutetaan kokonaisuudessaan siten 4 468,5 k-m².

Ostaja/varauksensaaja on toimittanut tonttiosastolle kerrosalalaskelman, jossa edellä mainitusta kokonaiskerrosalasta (4 468,5 k-m²) on vähennetty kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävä osa. Näin laskettuna tontin pääkäyttötarkoituksen kerrosalaa toteutetaan 3 931 k-m².

Autopaikkojen järjestäminen pysäköintilaitokseen

Varauspäätöksen edellyttämän autopaikkojen järjestämistä koskevan selvityksen mukaan LPA-tontilla 54002/1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan tonttia 54003/1 (suunniteltu tontti 54003/2) palvelevat 30 autopaikkaa.

Varauksensaaja on toimittanut osana selvitystä lisäksi AK-tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 sekä LPA-tontin 54002/1 välillä tehdyn sopimuksen. Sopimus koskee mainittujen asuntotonttien velvoiteautopaikkojen järjestämistä ja sen edellyttämää pysäköintilaitoksen korottamista.

Autopaikkojen järjestämistä koskeva velvoite sisällytetään myös asuntotonttia 54003/2 koskevaan kiinteistön kauppakirjaan.

Kauppahinta



Kauppahinnan perusteena olevaksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi sekä asuin- että liiketilan osalta esitetään 480 euroa/k-m². Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja sekä tontille toteutettavan rakennusoikeuden mukaan.

Tontin varauksensaajana oleva Fira Oy on esittänyt selvityksen (19.2.2015) tontin ja rakennuksen vaikeustekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi kaivut ja täytöt metroaseman vieressä, metrolienteestä johtuva runkomelu ja liikenteen vaatima värinävaimennus. Yhteensä vaikeustekijöistä koituu tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kustannuksia 542 460,75 euroa.

Saadusta selvityksestä on pyydetty kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto. Sen mukaan selvitystä voidaan pitää uskottavana.

Kustannukset on huomioitu kauppahinnan perusteena olevaa yksikköhintaa määriteltäessä. Hinnassa on lisäksi huomioitu hyvin korkea tonttitehokkuus (noin $e = 6,42$), jonka vuoksi tontille ei rakentamisen jälkeen jää käytännössä piha- tai oleskelu-alueita. Tämä vuoksi tontti soveltuisi siten hyvin huonosti esimerkiksi omistusasuntotuotantoon, ja tontin rakentaminen on työmaajärjestelyjen osalta hyvin haastavaa.

Tontille toteutetaan asuintilaa 4 365 k-m² ja liiketilaa 104 k-m². Yhteensä kerrosalaa toteutetaan siten 4 468,5 k-m².

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa (ns. porrashuonevähennys). Siten kauppahinnan perusteena oleva kerrosala on mainittu vähennys huomioiden 3 931 k-m². Mainittu ehto perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 15 k-m²:n (tai 20 k-m²) asemesta.

Tontin kauppahinnaksi esitetään edellä mainitun perusteella 1 886 880 euroa ($3\,931\text{ k-m}^2 \times 480\text{ euroa/k-m}^2$).

Kauppahintaa voidaan pitää käypänä ottaen huomioon rakentamiseen liittyvät vaikeustekijät, tontin sijainti sekä käyttötarkoitukselle kauppakirjassa asetetut velvoitteet.

Lisäkauppahinta

Tontille ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa eikä toteutettavaa kerrosalaa ole voitu siten vielä luotettavasti todentaa. Tämän vuoksi kaupungilla olisi esityksen mukaan oikeus periä tontista



05.03.2015

lisäkauppahintaa. Oikeus lisäkauppahintaan on olemassa myös missä tahansa muussa tilanteessa myöhemminkin, jos tontille toteutetaan alkuperäistä suunnitelmaa enemmän kerrosalaa.

Lisäkauppahintaa perittäisiin, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan porrashuonevähennys huomioiden enemmän kuin nyt ilmoitettu 3 931 k-m².

Oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Lisäkauppahintaa peritään 480 euroa/k-m².

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään muun muassa tontin käyttötarkoitusta koskevat ehdot.

Ostajan on toteutettava tontille vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa. Ostajan tulee liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaille. Palvelumahdollisuus tulee pitää yllä viisi (5) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Muut ehdot ovat vakioluonteisia.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kiinteistölautakunnan toimivalta

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa korkeintaan 2 miljoonaa euroa. Esitetty kauppahinta on 1 886 880 euroa.

Kiinteistölautakunta on siten toimivaltainen päättämään tontin 54003/2 myymisestä.

Lopuksi

Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Po. tontin myynti mahdollistaisi vuosia rakentamatta olleen vanhan liiketontin toteuttamisen asuntoina, jotka sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Tontin rakentuminen edistää Rastilan metroaseman ympäristön saattamista valmiiksi. Tontin myynti edistää



osaltaan kiinteistötoimelle vuodelle 2015 asetettujen
maanmyyntitavoitteiden (100 milj. euroa) toteutumista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus tontin ostamisesta 19.2.2015
- 3 Kauppakartta
- 4 Kaupan ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Rakentaja

Kv/To

Kv/Ha

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 3

Liite 4

Päätöshistoria

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 28.01.2015 § 20

HEL 2014-012368 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 1

Päätös



05.03.2015

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa päätöstään 28.11.2014 (282 §), jolla Asunto Oy Helsingin Viuhkalle on vuokrattu Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan nro 11685 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava alue (pinta-ala 590 m², os. Retkeilijänkatu 1), seuraavasti:

Vuokra-alue:

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava alue (pinta-ala 696 m², os. Retkeilijänkatu).

Selvyyden vuoksi todetaan, että lyhytaikainen vuokraus (muutos), siltä osin kuin kyse ei ole maanluovutustoimiston toimistopäällikön päätöksellä 28.11.2014 (282 §) vuokratusta asemakaavan nro 11685 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavasta alueesta, tulee voimaan tämän päätöksen mukaisesta ajankohdasta.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Päätöksen perustelut

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 28.11.2014 (282 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Viuhkalle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan nro 11685 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavan alueen (pinta-ala 590 m², os. Retkeilijänkatu 1).

Mainittua aluetta koskien on vireillä asemakaavan muuttamista koskeva prosessi (tällä hetkellä asemakaavan muutosehdotus nro 12295, Kslk 7.10.2014). Ehdotuksen mukaan edellä mainitun tontin käyttötarkoitus muuttuisi ja tontti kuuluisi siten asuinkerrostalojen korttelialueeseen (nyt liike- ja toimistotontti). Samalla tontin pinta-ala kasvaisi. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukainen tonttinumero on 54003/2.

Vuokralaisen on tarkoitus hakea poikkeuslupaa, jolla mahdollistettaisiin rakentaminen muutosehdotuksessa tarkoitetulla tavalla ja siinä tarkoitettun tontin 54003/2 alueelle.

Rakennusluvan myöntämistä varten ja vuokralaisen 22.1.2015 päivätyn hakemuksen perusteella vuokra-alue muutetaan vastaamaan asemakaavaehdotuksen nro 12295 mukaista tonttia 54003/2.

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi



Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö 28.11.2014 § 282

HEL 2014-012368 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 1

Päätös

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata Asunto Oy Helsingin Viuhkalle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan nro 11685 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavan alueen (pinta-ala 590 m², os. Retkeilijänkatu 1) rakennusluvan hakemista varten jäljempänä mainitulla tavalla ja ehdoin:

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta

Vuokralainen

Asunto Oy Helsingin Viuhka (Y-tunnus 2172886-9)

Vuokra-alue

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan nro 11685 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 1 vastaavan alue (pinta-ala 590 m², os. Retkeilijänkatu 1)

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen

Vuokra-aika

1.12.2014 - 31.5.2015, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus alkaa.

Vuokra ja vuokran maksu

Vuokra on 12 943 euroa koko vuokra-ajalta (vastaa kahden kuukauden vuokraa).

Tämän lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan kestäessä alle kaksi kuukautta vuokralaiselle hyvitetään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa kahden kuukauden ja lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymisen välistä aikaa vastaava



vuokra. Hyvityksen määrä on enintään 6 472 euroa/kuukausi. Maksettua vuokraa ei kuitenkaan hyvitetä ajalta, joka ylittää kaksi kuukautta tämän vuokrauksen alkamispäivästä.

Vuokran maksamista koskeva eräpäivä merkitään laskuun. Vuokra maksetaan viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

2

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä rakennustöitä vuokra-alueella ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

3

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelle suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamispäätöstä ja/tai voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle, tämän yhteistyökumppaneille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös, asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi vuokralaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-alue on tarkoitus erikseen sovittavin ehdoin ja kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen nojalla myydä vuokralaiselle.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kiinteistön kauppaa ei tehdä.

5



Vuokra-alueelle vastaisuudessa poikkeusluvassa ja/tai asemakaavan muutoksessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vuokra-asuntoja ei tarvitse suunnata tietyille asukasryhmälle. Vuokralaisen tulee kuitenkin liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaita.

Palvelumahdollisuus tulee pitää yllä viisi (5) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Rakennuksen katutasen kerrokseen tulee pyrkiä toteuttamaan riittävät tilat tontilla asumista palvelevaan liiketoimintaan. Osa liiketilasta voidaan toteuttaa myös muuna kuin tontilla asumista palvelevana liiketoimintana.

6

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Vuosaaren aluerakentamisprojektin, rakennusviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Vuokralainen on velvollinen tontille 54003/1 toteutettavan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettei tontin läheisyyteen sijoittuvan metroaseman tai metrolikenteen toiminta tontin rakentamisen johdosta esty tai häiriinny. Kaikista metroaseman käyttöön ja metrolikenteeseen mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa hyvissä ajoin etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

7

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokra-aluetta koskien on vireillä kaavamuutosprosessi (tällä hetkellä kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaehdotusta koskeva päätös 7.10.2014, 2). Vuokralaisen on tarkoitus hakea vuokra-aluetta koskevaa poikkeuspäätöstä, jolla mahdollistettaisiin mainitun kaavamuutosehdotuksen mukainen tontin toteuttaminen.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan nro 11685 ja/tai mainittua kaavaa muuttavan asemakaavan muutoksen (vireillä) määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita.



Vuokralainen on velvollinen tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 11.3.2013), ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä vuokra-alueen ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

8(v)

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset määräyksien 2007 mukaisesti, ellei kiinteistölautakunta painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

9

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen päätöksen 22.4.2014 (482 §) ja sen liitteiden mukaisia varausehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön päätöstä 3.11.2014 (238 §), jolla edellä mainittua kaupunginhallituksen varauspääöstä on muutettu, ellei



tämän vuokrausta koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

10

Vuokra-alueelle (ohjeellinen tontti 54003/1) ja ohjeelliselle tontille 54001/1 vastaisuudessa toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen.

Vuokralainen vastaa osaltaan siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Vuokralainen vastaa kaikista tontin 54003/1 autopaikkojen sekä mahdollisten väliaikaisten autopaikkojen järjestämisen edellyttämistä toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Vuokralainen on velvollinen sopimaan tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa pysäköintilaitokseen rakennettavien lisäpaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, mainittuja kustannuksia ovat ainoastaan autopaikkojen suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvät todelliset ja toteutuneet kustannukset ja po. kustannukset jaetaan osapuolten kesken pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta ja ottaa tätä koskeva ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutus sopimuksiin.

Vuokranantaja ei vastaa mistään autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hankkeiden velvoiteautopaikat eivät ole sijoitettavissa edellä mainituin osin mainittuun pysäköintilaitokseen tai tonttiosasto ei muusta perustellusta painavasta syystä hyväksy mainittua selvitystä.



Ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita, em. pysäköintilaitoksen korotus tulee saattaa valmiiksi 31.12.2016 mennessä.

11

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

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi vuokranantajaan (kiinteistöviraston tonttiosasto, Markku Viitanen, puhelin 09 310 71260). Tällöin vuokranantaja vastaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta vuokra- aluetta koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen vuokralainen (ostaja) vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella edellä mainitun viiden vuoden jälkeenkin edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Vuokranantaja ei vastaa mistään maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

12

Vuokralainen on osaltaan velvollinen yhdessä muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Mainittu



sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tai muihin luovutussopimuksiin.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin tai muihin luovutussopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

13

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen vuokra-alueelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.



14

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi vuokranantajaan.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

15

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.

16

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17

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

Mikäli vuokralainen ei noudata kohdan 5 mukaista vuokra-asuntovelvoitetta, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa/asunto.



05.03.2015

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

18

Muuten noudatetaan asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja lukuun ottamatta 1 § 1–5 mom., 3 §, 5 §, 6 §, 7 §, 11 § 2–4 mom., 16 § ja 17 § 4–10 mom. sekä lisäksi 11 § 1 mom. ja 19 § edellä mainituin tavoin täydennettynä.

(A1154-909)

Päätöksen perustelut

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on po. tonttia koskevan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Osastopäällikkö 03.11.2014 § 238

HEL 2014-012368 T 10 01 01 02

Retkeilijäncatu 1

Päätös

A

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti hyväksyä kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten varatun tontin 54003/1 varauksensaajan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Asunto Oy Helsingin Viuhkan (Y-tunnus 2172886-9) kaupunginhallituksen tekemän varauspäätöksen 22.04.2014 (482 §) edellyttämällä tavalla.

Lisäksi osastopäällikkö päätti, että nyt hyväksytyn yhteistyökumppanin tulee noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen 22.4.2014 (482 §) ja sen liitteiden ehtoja sekä tämän varauspäätöksen tarkistamista koskevan päätöskohdan B ehtoja.

B



Osastopäällikkö päätti tehdä tonttia 54003/1 koskevaan kaupunginhallituksen varauspäätökseen 22.4.2014 (482 §) vähäisen tarkistuksen seuraavasti:

Liike- ja toimistorakennusten tontille 54003/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vuokra-asuntoja ei tarvitse suunnata tietyille asukasryhmälle. Hankkeen toteuttajan tulee kuitenkin liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaita. Palvelumahdollisuus tulee pitää yllä viisi (5) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Rakennuksen katutason kerrokseen tulee pyrkiä toteuttamaan riittävät tilat tontilla asumista palvelemaan liiketoimintaan. Osa liiketilasta voidaan toteuttaa myös muuna kuin tontilla asumista palvelevana liiketoimintana.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus varasi Vuosaaren Rastilasta asemakaavan nro 11685 mukaisen ohjeellisen tontin 54003/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus: 1773404-3) kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten. Tontti on voimassa olevan asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kumppanuuskaavoituksena toteutettava kaavoitusprosessi on edennyt nyt kaavaehdotusvaiheeseen. Po. tontin toteutus on kuitenkin tarkoitus saattaa liikkeelle jo kaavamuutosta edeltävällä ja kaavaratkaisuja mahdollisuuksien mukaan ennakoivalla poikkeusluvalla.

Mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan liike- ja toimistorakennusten tontille 54003/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, johon liittyy asukkaiden mahdollisuus ostaa asumista tukevia palveluja. Lisäksi rakennuksen katutason kerrokseen tulee suunnitella ja toteuttaa riittävät tilat palvelujen tuottamista varten ja/tai liiketiloja poikkeamispäätöksessä tai mahdollisesti vaadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla.



Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee päätöksen mukaan esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Fira Oy sekä asunto Oy Helsingin Viuhka esittävät liitteenä 1 olevalla 30.10.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että varauspäätöksen tarkoittamaksi yhteistyökumppaniksi valittaisiin VVO Kodit Oy:n (Y-tunnus: 2336408-5) kokonaan omistama Asunto Oy Helsingin Viuhka (Y-tunnus 2172886-9). Osana mainittua hakemusta on toimitettu VVO Kodit Oy:tä koskeva verovelkatodistus sekä todistukset maksuhäiriömerkinnöistä ja työeläkevakuutusmaksujen suorittamisesta.

Todistuksissa ei ole merkintöjä suorittamatta olevista veroista, maksuista tai luottohäiriöistä. Mainitun asunto-osakeyhtiön kokonaan omistama VVO Kodit Oy on muutoinkin luotettavaksi tunnettu toimija. Siten kyseisen yhteistyökumppanin hyväksymiselle ei ole esteitä.

Fira Oy ja Asunto Oy Helsingin Viuhka pyytävät lisäksi hakemuksessaan, että kaupunginhallituksen varauspäätöstä tarkistettaisiin vähäisesti vuokra-asuntotuotannon asiakasryhmän sekä liikelilojen käyttötarkoituksen osalta. Hakemuksessa ehdotetaan, että tontti toteutettaisiin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, jonka asiakasryhmää ei olisi rajattu.

Senioreiden asumisen tukemiseksi ehdotetaan kuitenkin mallia, jossa hankkeen toteuttaja kytkisi hankkeeseen yrityksen, jonka tarjoamia kotihoidon palveluja markkinoitaisiin mahdollisille senioriasukkaille. Palvelukonsepti olisi pidettävä yllä vähintään viisi vuotta rakennuksen käyttöönnotosta.

Liikelilojen osalta hakemuksessa ehdotetaan mallia, jossa pyrkimyksenä olisi toteuttaa tontille rakennettaviin liikeliloihin tontilla asumista palvelevaa liiketoimintaa. Kuitenkin metroaseman läheisyyden vuoksi liikeliloihin on tarkoituksenmukaista toteuttaa myös muutakin kuin tontilla asumista palvelevaa liiketoimintaa. Tämän vuoksi liikelilojen käyttötarkoitusta ei rajoiteta täysin.

Toteuttamismuoto poikkeaa vain vähäisesti kaupunginhallituksen päätöksessä edellytetystä senioreille suunnatusta vuokra-asuntotuotannosta. Esitetty malli ei rajoita asukasryhmiä, mutta mahdollistaa asumiseen kytkettävän kotihoidon palvelutarjonnan vuoksi vuokra-asumisen myös senioreille. Liikelilojen toteuttaminen asumista palvelevana toimintana edistäisi sekin seniorien asumista.

Edellä mainittu huomioiden kyseisen yhteistyökumppanin valintaa ja varauspäätöksen tarkistamista pidetään perusteltuna.



05.03.2015

To/4

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi



§ 106

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12331 (Länsisatama, Jätkäsaari, Atlantinkaaren asemakaava)

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Länsisatamankatu ja Atlantinkatu

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-aluetta (muodostuvat uudet korttelit 20828-20832) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12331 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotus nro 12331 (jäljempänä "kaavaehdotus") mahdollistaa voimaan tullessaan Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläisen osan, sen itä- ja länsipuolelle rajautuvien asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasumisen kortteleiden (AKS), autopaikkojen korttelialueen (LPA) ja Atlantinkadun osan rakentamisen.

Kaava-alueelle ollaan suunnittelemassa erilaisia korttelityyppejä. Länsisatamankadun varrelle Hyväntoivonpuiston itäpuolelle ollaan suunnittelemassa kumppanuuskaavoituksena toteutettavaa suurkorttelia (20830), jossa rakennusten korkeudet vaihtelevat 3-13 -kerroksisina. Korttelin 20830 pysäköinti on sijoitettu erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen (LPA) korttelissa 20831. Kaava-alueen koillisosaan sijoittuu erityisasumisen korttelialue (20832). Hyväntoivonpuiston länsipuolelle ollaan suunnittelemassa kahta asuinkorttelia (20828 ja 20829). Korttelit ovat yhteydessä toisiinsa yhteisten sisäpihojen välityksellä. Kortteleissa rakennukset vaihtelevat kerrosluvuiltaan 3-13 -kerroksisina ja korkeimmat rakennukset sijoittuvat kortteleiden vastakkaisiin kärkein kaupunkikuvallisesti varsin näkyville paikoille.

Kaava-alue rajautuu etelässä Melkinlaiturin rantapromenadiin ja myöhemmin kaavoitettavaan Ahdinaltaaseen sekä pohjoisessa Länsisatamankatuun. Kaavaehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 117 030 k-m², josta asuinkerrosalaa on 112 570 k-m², liike- ja toimitilaa 2 910 k-m² ja palvelutilaa 1 550 k-m². Alueen koko on



9,6 hehtaaria, josta puistoaluetta on 3,7 hehtaaria. Kaava-alue mahdollistaa asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2 500 uudelle asukkaalle. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä nro 1. Kaava-alueen sijaintikartta on liitteenä nro 2 ja havainnekuva liitteenä nro 3.

Maanomistus ja -hallinta

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueelle ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

Kaava-alueen tonttivaraukset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) päätöksen liitekartasta ilmenevän noin 1,7 hehtaarin suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkaaren alueen mm. seuraavin ehdoin:

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².
- Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Varauspäätöksen ehtojen mukaan kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kyseinen asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu kaava-alueen osa koostuu kaavaehdotuksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Po. kaava-alueen osaa koskeva alustava viitesuunnitelma on liitteenä nro 4.

Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin



65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta myöhemmin kaavoitusprosessin edetessä. Ennen lopullista lautakunnan päätöstä kiinteistötoimi neuvottelee vielä asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tonttivarauksia.

Tonttitalous

Erityisasumisen (AKS) korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Hyväntoivonpuiston länsipuolelle korttelia vastapäätä ollaan laatimassa kaavaa asumisen ja hyvinvointipalvelut yhdistäville palvelukortteille, joten kortteli muodostaa yhdessä palvelukortteiden kanssa toiminnallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden.

Kiinteistölautakunta katsoo kuitenkin, että pakottava kaavamääräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua palvelutilaa varten, on liian tiukka ja saattaa johtaa ylisuurien palvelutilojen syntymiseen. Tämä saattaa puolestaan heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskea niiden arvoa. Erityisesti tontilla 20832/2 tilanne saattaa muodostua ongelmalliseksi verrattain pienemmästä kerrosalasta ja liiketilojen suurta määrää koskevasta kaavamääräyksestä johtuen. Kiinteistölautakunta toteaa, ettei asiaa tulisi säännellä kaavamääräyksin, vaan se tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan.

Kortteiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta niin, että asuinrakennusoikeuden yksikköhintana pidetään arviolta noin 700 - 750 euroa/k-m². Korttelin 20832 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot olisivat näin ollen arviolta vähintään noin 430 000 euroa ja korttelin 20830 tonttien vuosittaiset maanvuokratulot arviolta vähintään noin 1,2 milj. euroa. Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.

Kortteiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon ja/tai muuhun välimuodon asuntotuotantoon sekä osittain vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon. Perusteena on, että näin pyritään toteuttamaan AM-ohjelman asettama



asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma myös Jätkäsaaren osalta ja tavoitteen saavuttaminen edellyttää tässä vaiheessa tonttien varaamista nimenomaan säänneltyyn asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioiden noin 1 100 - 1 300 euroa/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa lisäksi erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Po. kaava-alueen osaa koskeva viitesuunnitelma on liitteenä nro 5.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaavaehdotuksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitoksiin (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 (11 800 k-m²) ja 20829/3 (11 700 k-m²) osalta, johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Kyseinen ratkaisu on erittäin haasteellinen niin toteutuksen kuin tontinluovutuksenkin kannalta ja vaatii kaupungilta erityisen tarkkaa hankkeiden toteutuksen valvontaa sekä rakentamisen koordinoitua. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaehdotuksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2 - 3 toimijalle.

Kiinteistölautakunta katsoo, että kortteleiden 20828-20829 asuntohankkeiden sujuvan toteuttamisen edistämiseksi ja tontinluovutuksen yksinkertaistamiseksi tulisi kaavan jatkosuunnittelussa pyrkiä ratkaisuun, joka mahdollistaa velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin siten, että velvoiteautopaikat ovat sijoitettavissa kolmeen rakennusteknisesti ja toiminnallisesti itsenäiseen pysäköintilaitokseen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella.

Kaavaehdotuksessa korttelin 20828 pohjoispuolelta Hyväntoivonpuistosta on varattu ohjeellinen alue maanalaista pysäköintilaitosta varten (map-merkintä). Tarvittaessa tulisi tutkia, voidaanko vastaavia aluevarauksia maa-ainesten hyötykäyttöalueesta huolimatta tehdä myös muualta Hyväntoivonpuistosta kortteleiden 20828 ja 20829 itäpuolelta, jotta pysäköintilaitosten osa-alueet voitaisiin tarvittaessa ulottaa kyseisille alueille ja näin päästä mainittuun pysäköinnin järjestämisratkaisuun.



Korttelit 20830, 20831 ja 20832

Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831. Korttelin 20832 velvoiteautopaikat on puolestaan sijoitettava korttelin alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kiinteistölautakunta katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti korttelin 20830 varauksensaajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Lautakunta toteaa vielä yleisesti, että pysäköinnin järjestämisessä tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Maaperätiedot

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyötykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012.

Hyödynnettävien materiaalien yläpuolelle tehdään pintaeristerakenteet, joiden tarkoituksena on estää sade- ja pintavesien kosketus jättemateriaaleihin. Varsinainen puisto rakennetaan pintaeristysrakenteiden yläpuolelle. Jätteiden hyödyntämisperiaate on samanlainen kuin jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella sijaitsevalla hyötykäyttöalueella, jossa on vuosien 2009 - 2012 aikana hyötykäytetty mm. noin 55 500 m³itd pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

Hyötykäyttöalue vähentää kuljetus- ja vastaanottokustannuksia, päästöjä ja luonnonmateriaalien käyttöä, sekä tällä ratkaisulla edistetään jätelain asettamaa etusijajärjestystä.

Muita huomioita kaavaehdotuksesta ja -määräyksistä

Kaavaehdotuksen määräysten mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina alle kahdeksan kerroksisissa rakennusosissa. Viherkatoilla saavutettaneen esteettisten hyötyjen lisäksi myös muita etuja, sillä ne saattavat pidentää kattopintojen käyttöikää ja pienentää rakennuksen energiankulutusta sekä auttaa hulevesien hallinnassa. Toisaalta viherkattojen toteuttamiseen ja



ylläpitoon liittyy ylimääräisiä kustannuksia kosteus- ja paloteknisten ratkaisujen vuoksi. Näin ollen viherkattojen toimivuutta tulisikin ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee integroida rakennukseen. Muotoilu mahdollistaneen sen, että keräyspisteet voidaan toteuttaa kevyen rakenteen sisään. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavamääräyksen tavoite kortteleiden sisäpihojen oleskelutilojen viihtyisyyden lisäämisestä on sinällään kannatettava. Po. kaavamääräys tuo kuitenkin lisääntyviä kustannuspaineita rakennuttajille, koska keräyspisteiden integroiminen rakennuksiin on useissa tapauksissa kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Lisäksi piha-alueelle sijoitettavien keräyspisteiden huolto- ja ylläpitotoimet lienevät helpommin suoritettavia, kun rakenteita voidaan vapaammin purkaa ja siirrellä. Näin ollen asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksiin, vaan se tulisi jättää tonttien rakennuttajien oman harkinnan varaan.

Kaavaehdotuksessa kortteleiden 20828 ja 20829 korttelirakenne poikkeaa Jätkäsaaren ensimmäisen asemakaava-alueen (asemakaavan muutos nro 11770) perinteisestä umpikortteliratkaisusta. Kaavaehdotuksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ah-merkintä, joka tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-aluetta. Kortteleiden sisäpihat lomittuvat korttelirakenteessa toisiinsa, jolloin muodostuu uudenlainen kortteleiden sisäpihojen sarja. Piha-alueelta on myös yhteys Hyväntoivonpuistoon. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarella uudenlainen. Kiinteistölautakunta katsoo, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia seikkaperäisemmin mm. yhteispiha-alueen toiminnallista jakamista kolmeen kokonaisuuteen korttelin 20828 tonttien 1-3, korttelin 20828 tonttien 4-6 ja korttelin 20829 alueella. Tällä tavoin yhteispiha-alueiden hallinnointi olisi helpommin järjestettävissä, mikä edistäisi asuntohankkeiden toteutumista.

Kiinteistölautakunta puoltaa Atlantinkaaren asemakaavan muutosehdotusta nro 12331 edellä esitetyin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437



05.03.2015

sami.haapanen(a)hel.fi
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12331
- 2 Kaava-alueen sijaintikartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Atlantinkaaren itäosa, alustava viitesuunnitelma 24.11.2014.
- 5 Atlantinkaaren länsiosa, viitesuunnitelma, korttelit 20828 ja 20829

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12331
- 2 Kaava-alueen sijaintikartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Atlantinkaaren itäosa, alustava viitesuunnitelma 24.11.2014.
- 5 Atlantinkaaren länsiosa, viitesuunnitelma, korttelit 20828 ja 20829

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta



Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 24.02.2015 § 93

HEL 2011-006112 T 1003 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava mahdollistaa Hyvän toivon puiston eteläosan ja siihen liittyvien korttelien sekä katujen rakentamisen.

Istutettava kasvillisuus, kuten puurivit, tulee merkitä kaavamääräyksiin ohjeellisena.

Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yleisten alueiden rakentamisesta esirakentamisineen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, puistojen rakentamisesta sekä siihen liittyvistä pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Kaavamuutosalueen kustannuksiksi on arvioitu esirakentamisen osalta noin 7 miljoonaa euroa, Hyväntoivonpuiston osalta noin 8 miljoonaa euroa ja katujen ja aukoiden osalta noin 5 miljoonaa euroa (alv 0%).

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12331 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.02.2015 § 30

HEL 2011-006112 T 1003 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Länsisataman, Jätkäsaaren (20.ko) Atlantinkaaren alueen asemakaavan muutoksesta nro 12331:

Asemakaavan muutoksen selostuksessa ei ole mainintaa alueen sammutusvesijärjestelyistä. Asemakaavamuutoksen suunnittelussa on



05.03.2015

varmistettava, että alueella on riittävät sammutusveden saantimahdollisuudet. Vesiasemia alueelle tulee sijoittaa 150 metrin välein.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.2.2015

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Jätkäsaaren Atlantinkaaren osa-alueen asemakaavan muutoksesta nro 12331. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Atlantinkadun ja Länsisatamankadun varrelle sijoittuvat asuinkorttelit sekä Hyväntoivonpuiston eteläosa. Alue rajautuu etelässä mereen.

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on suunniteltu toteutettavan raitiotielinja, joka kulkee kaava-alueella Atlantinkatua pitkin. Raitiotietievaunut kulkevat Atlantinkadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Liikennelaitos on antanut aiemmin ko. kaavan valmisteluun liittyen lausunnon osallistumis- ja arvioitisuunnitelmasta seuraavasti:

Liikennelaitoksen kantana on, että kaavoituksessa on huomioitava raitiotieradan vaikutukset ympäristöön:
-raitiovaunuradan ja ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut
-raitiotien vaihdelämmityskeskuksien, vaihdeohjauskeskuksien ja sähkösyöttöpistekoteloiden vaatimat tilat
- raitiovaunun liikkumisesta johtuva melu ja värinä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuorovaikutus raportin mukaan huomionnut ko. seikkoja kaavan laadinnassa ja yhteistyötä HKL:n kanssa jatketaan raitiotien suunnittelun edetessä. Liikennelaitoksella ei ole lisähuomautettavaa kaavasta.

7.11.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi



05.03.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2014 § 420

HEL 2011-006112 T 1003 03

Ksv 2361_1, Jätkäsaari

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.12.2014 päivätyn 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20262 osaa tontista 1 ja korttelin 20263 osaa tontista 1 sekä satama-aluetta (muodostuvat uudet korttelit 20828–20832) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Anna Nervola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37135
anna.nervola(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094



05.03.2015

jarkko.nyman(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Kati Valkama, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Rakennusvirasto 18.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta 24.11.2014 mennessä.

Pilaantuneiden maiden sijoitukseen tarkoitettu kapseli sijoitetaan puiston pohjoispäähän. Tonttien ja puiston korkeuserot ovat paikoin suuret. Kapselin rakenteet ja mahdollinen muiden alueiden maapaine tulee huomioida tonttien rakenteita suunniteltaessa. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että vastuu tonttien maarakenteiden riittävästä mitoituksista kuuluu kiinteistöille. Pohjarakentamisolosuhteet ja maapaine tonttien rajalle tulee tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja kaavaan on merkittävä tarvittavat määräyksen maapaineen kestävästä rakenteiden mitoituksista.

Katualueiden alle on kaavoitettu kansirakenteita. Pääsääntöisesti kansirakenteet tulee sijoittaa tonteille. Jos katualueen alle sijoitetaan kiinteistöjen rakenteita, tulee kaavamääräyksissä ilmoittaa katurakenteilta vaadittava kantavuus ja mitoitus. Tästä on olemassa valmis ohje. Rakenteiden rakentaminen, kunnossapito ja niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kiinteistölle. Myös kunnallistekniikan läpivientien tekninen järjestäminen ja mahdollisesti syntyvät rasitteet tai vastuunjako korjauskustannuksista on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä.

Jo kaavaluonnosvaiheessa tulee kiinnittää hulevesien hallintaan koko alueella. Hulevesien purkupiste tulee määritellä mahdollinen uimapaikka huomioiden. Lisäksi jatkotyössä voidaan tutkia hulevesiaiheiden sijoittamista puistoon.

Hyväntoivonpuiston liittyminen Melkinlaituriin tulee tutkia uudelleen. Selkeämpää olisi, jos Melkinlaituria levennettäisiin korttelialueiden reunojen linjaan asti.

Melkinlaiturin suojelumerkinnän tulee mahdollistaa laiturirakenteiden kunnostaminen turvallista käyttöä varten sekä mahdollistaa toimiva ylläpito.



Puistoja tulee voida tulevaisuudessa kehittää käyttäjätarpeiden ja olosuhteiden muuttuessa. Siksi puistoalueiden toiminnot ja reitit tulee merkitä ohjeellisina. Myös kaikki istutuksia ja puita koskevat määräykset tulee muuttaa ohjeellisiksi. Johdinpylväiden osalta on poistettava kasvillisuutta koskevat määräykset. Nämä asiat voidaan esittää lähiympäristöohjekorteissa.

Kaavamuutosalue on pääosin esteettömyyden perustason aluetta, mutta erityisasumisen korttelin ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta. Puistoalueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys on määritelty esteettömyyden erikoistason reitiksi. Kaavaluonnosvaiheessa tehdyssä viitesuunnitelmassa on varmistettu, että reitti on mahdollista toteuttaa erikoistason edellyttämällä reunaehdoilla (pituuskaltevuus korkeintaan 5 %). Tästä tulee myös jatkosuunnittelussa pitää huolta.

Pelastusreiteiksi kaavamääräyksellä osoitetut puistokäytävien perustaminen ja toteutus tulee olla pelastusreittiä käyttävien kiinteistöjen vastuulla. Kiinteistöjen tulee osallistua rakennuskustannuksiin, mikäli rakentaminen vaatii tavanomaista puistokäytävää kantavampia rakenteita. Reitit ovat kiinteistöjen ylläpidossa, mikä tulee huomioida viimeistään maankäyttösopimuksia tehtäessä.

Asemakaava-alueen kustannusarvio ei ollut käytettävissä tätä lausuntoa laadittaessa. Kaavataloutta tulee tutkia koko suunnitteluprosessin ajan, jotta esitettyjen ratkaisujen kustannusvaikutuksia voidaan seurata ja tarvittaessa vaikuttaa niihin. Kustannusvaikutuksiin tulee paneutua laadittaessa kaavaehdotusta.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03

Tausta

Asuntotuotantotoimistolle varattiin kaupunginhallituksessa 28.1.2013 At-lantinkaaresta merkittävä alue kumppanuuskaavoitusta varten. Arvioitu laajuus varausvaiheessa oli noin 50 000 k-m2 eli noin 600 asunnon verran.



ATT kilpailutti hankkeeseen rajoitetulla menettelyllä viitesuunnittelijan ja 21.8.2013 asuntotuotantotoimikunnassa valittiin työhön Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Tavoitteena oli saada kaupunkirakenteellisesti, kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas, tasapainoinen sekä toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

Toteuttamiskelpoisuudesta todettiin työohjelmassa, että rakennusten tulee soveltua hinta- ja laatusäädelyyn tuotantoon ja ara-tuotannon osalta niiden tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdot. Hitas-asumisen tavoitteena on kohtuuhintainen, mutta laadukas asuminen.

Viitesuunnittelun ohjausryhmään kuuluivat edustajat asuntotuotantotoimistosta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta sekä silloisesta Talous- ja suunnittelukeskuksesta.

Kommentit

Kumppanuuskaavoituksen tavoitteet näyttäisivät kohteessa toteutuvan monilta osin, mutta joissakin asioissa menettelyllä ei päästy kaikkia osapuolia täysin tyydyttävään lopputulokseen.

Kumppanuusprosessiin oli tarkoitettu osaksi ATT:n laatima kustannusarvio, mutta kireä aikataulu kaavaluonnoksen laatimisen loppuvaiheessa ei mahdollistanut kustannusarvion laskemista. Näin ollen myös palaute kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä jäi puutteelliseksi.

Pysäköintiratkaisu paikoitustalossa on myönteinen kumppanuusvaiheen tuoma ratkaisumalli joka viitesuunnitteluvaiheessa toimi myös joustavasti erisuuruisille pysäköintipaikkatarpeille. Lisäksi pysäköintitalo mahdollistaa koko 20830 kortteliin toteutusvaiheessa maantasopihat, mikä nähdään hyvin suurena etuna ja viihtyisyyttä tuovana tekijänä korttelin tuleville asukkaille.

Liiketilojen sijoittumisesta ja luonteesta ei saavutettu täysin yhteneväistä näkemystä. ATT esitti pysäköintitalon yhteyteen toivomuksen 300-400 m² kokoisesta lähikaupaksi soveltuvasta liiketilasta, mikä ei kaavan ratkaisussa toteudu. Yhden selkeämuotoisen tilan sijaan kaavassa on 180 + 250 m² kokoiset tilat joiden välistä on ajo pysäköintitaloon.

Liiketilaa on luonnoksessa kokonaismäärältään kohtuullisesti. Eteläisimmän rakennusmassan 200 m² suuruisia liiketilaa ATT kuitenkin esitti korkeintaan 100 m² suuruisena. Tässä kohtaa liiketilan kustannuksia kasvattavat etenkin korkeaksi määrätty kerroskorkeus



05.03.2015

sekä liiketilaan liittyvät ulkorakenteet jotka alustavasti edellyttänevät tukimuureja ym. kallistavia rakenteita.

Maantasokerrokset on määrätty peräti 4,5 m korkeaksi tilaksi ja tämä määräys kasvattaa rakennuskustannuksia. Korkeusvaatimus tulee pääosin julkisivujen ilmeen takia, ei tilojen vaatimuksista. Asemakaavassa ei tulisi määrätä maantasokerroksen yhteistilojen rakentamisesta tonttien yhteisiksi. Tilojen mahdollinen yhteiskäyttö tulee voida ratkaista myöhemmässä vaiheessa kun tonttien hallintamuodot, rakentamisen aikataulut ja vaiheistaminen ovat selvillä.

Yhteistilojen osalta kaavaan ei ole tarpeen merkitä minimimäärävaatimuksia, kun yhteistilojen mitoitus ohjataan rakennusvalvonnan yhteistiloja koskevalla ohjeistuksella. Kuivaushuoneita ei ole tarkoituksenmukaisesti määrätä 1 kpl / 20 asuntoa, 1 kpl talopesula / tontti jne. vaan ne pitää suunnitella kokonaisuutena varsinaisen suunnittelun aikana. Kadun varteen tulisi hyväksyä liike- / harrastetilojen lisäksi vastaaviksi tiloiksi myös muita asuntojen yhteisiä tiloja, joita voidaan luontevasti visuaalisesti avata katutilaan.

Viherkattoja koskeva kattava määräys kaikille kattopinnoille ei ole perusteltua. Viherkatto-osuudet, mikäli niitä vaaditaan, tulisi keskittää suojaisille paikoille vain silloin kun on niillä merkitystä ylempien kerrosten näkymien kannalta. Jäteputkien keräyspisteitä ei tule määrätä rakennusrunkoon vaan niiden sijoittaminen tulee voida ratkaista varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa, jolloin kaikki asiaan liittyvät tekniset ja toiminnalliset näkökulmat voidaan ottaa huomioon.

Kaavaan ei ole kirjattu dB- vaatimuksia. ATT:n käsitys on että kaavan sallima rakentaminen tulisi silloin olla mahdollista normaalein nykymääräysten mukaisin rakentein sekä tavanomaisin lasitetuin parvekkein.

ATT:n näkemyksen mukaan kumppanuusprosessissa kesken jääneisiin asioihin tulee kiinnittää jatkossa erityistä huomiota, jotta kumppanuuskaavoituksen tavoite sujuvasta ja toteutuskelpoisesta rakentamishankkeesta toteutuisi.

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 13.11.2014

HEL 2011-006112 T 10 03 03



05.03.2015

Suunnittelualue on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää Jätkäsaaren osayleiskaavaa (2006). Kaava-alueella on pääosin voimassa vuosina 1979 ja 1981 vahvistetut asemakaavat (nro 8043 ja 8337), joissa alue on satama-alue ja satamatoimintaa palvelevien varistorakennusten korttelialuetta. Atlantinkaaren itäpuolelle ollaan laatimassa liikuntapuiston asemakaavaa, jonka yhteydessä kaavoitetaan osa Länsisatamankatua.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu satama-allas, jonne osayleiskaavassa on sijoitettu uimaranta tai uimala. Alue kaavoitettaneen vuosien 2015 – 2017 aikana. Atlantinkaaren länsipuolelle sijoittuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2014 hyväksymä Saukonlaiturin asemakaava-alue, johon liittyy osa Atlantinkatua.

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelussa olevasta otsikossa mainitusta asemakaavamuutoksesta Helsingin Satama toteaa mielipiteenään seuraavaa:

Länsisatama uudistetaan vuosina 2015 - 2018

Jätkäsaaren itäreunassa toimii matkustajasatama, jonka kautta tällä hetkellä hoidetaan liikennettä Tallinnaan ja Pietariin. Tallinnan liikenne on hyvin vilkasta ja matkustajamäärä on jatkuvasti kasvussa. Pietarin liikenne on vähäisempää.

Satama on oleellinen osa Helsingin kaupungin elinkeinoelämää ja kaupunkiympäristöä. Viron matkustajaliikenne on tehnyt Länsiterminaalista pääreitit Helsingin ja Tallinnan välillä, mikä vahvistaa Helsingin ja Tallinnan kaksoiskaupunkien välistä taloudellista ja kulttuurista vuorovaikutusta ja tarjoaa suomalaisille väylän Tallinnaan ja edelleen muualle Eurooppaan ja muualta Euroopasta väylän Helsinkiin ja Suomeen sekä edelleen Pietariin ja Venäjälle.

Länsisatamassa Tallinnan liikenteessä matkustajia oli vuonna 2013 yhteensä noin 6 miljoonaa, missä oli kasvua edellisestä vuodesta 6 %. Laivoissa liikkuu myös henkilöautoja ja rekkoja. Suurin osa Tallinnan liikenteestä on nopeasykkeistä joukkoliikennettä: matka-aika on kaksi tuntia ja laivan kääntöaika yksi tunti.

Helsingin Satama suunnittelee Länsisataman uudistamista vuosina 2015 - 2018.

Taustalla ovat kaupunginvaltuuston strategiaohjelmassa 2013 - 2016 (25.3.2023) hyväksytyt seikat:

Helsinki-Tallinna-kaksoiskaupungin kehitystä ryhdytään seuraamaan



05.03.2015

yhtenä kokonaisuutena.

Länsisatamaan rakennetaan uusi matkustajaterminaali vastaamaan Itämeren kasvavia matkustajamääriä.

Selvitetään vaihtoehdot Länsiterminaalin liikenneyhteyksien sujuvuuden parantamiseksi.

Länsisataman aluetta on laajennettu noin 6 ha:n alueella, johon valmistuu vuonna 2015 kaksi uutta laivapaikkaa. Nopeat Tallinnan alukset siirretään käyttämään näitä uusia laivapaikkoja, joiden yhteyteen suunnitellaan uusi nopean liikenteen terminaali. Tavoitteena on, että uusi terminaali ja uudet laivapaikat otetaan käyttöön keväällä 2017.

Vuoden 2018 loppuun mennessä nykyinen Länsiterminaali uudistetaan palveluiltaan aikaisempaa monipuolisemmaksi.

Melkinlaituri toistaiseksi risteilykäytössä

Atlantinkaaren asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsee nykyisin Melkinlaituri, joka on tällä hetkellä kansainvälisten risteilylaivojen vierailulaiturina. Laituria tarvitaan risteilyliikenteeseen siihen asti, kunnes Hernesaaren saadaan rakennettua korvaava risteilylaituri. Hernesaaren uuden risteilylaiturin rakentamiseen tarvittavan vesiluvan saamisen edellytyksenä on Hernesaaren uuden osayleiskaavan voimaantulo.

Sataman huomioonottaminen Atlantinkaaren asemakaavassa

Atlantinkaaren asemakaava-alue on asumista, palveluita ja virkistystä palveleva alue, joka rajautuu Länsisatamankatuun ja Atlantinkatuun, joista Atlantinkatu toimii sekä ajoneuvo- että raitiotieliikennettä välittävänä ja Länsisatamankatu ajoneuvoliikennettä välittävänä katuna. Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuvat kadun varteen.

Satama kaupunkikuvassa näkyvine kookkaine aluksineen tuo elämää ja syкettä Jätkäsaaren alueelle, josta kehittyy kiinteä osa elävää kantakaupunkia. Sataman ansiosta Jätkäsaaren asukkaille on tarjolla erityinen lähipalvelu: he pääsevät kotoaan kävellen laivaan, joka vie heidät kahdessa tunnissa Tallinnan keskustaan. Päivittäisiä lähtöjä on nykyisin kahdeksan.

Satama tuo alueelle myös liikennettä: laivoissa kulkevat henkilöautot, linja-autot ja rekat sekä saattoliikenne ja taksit. Lisäksi sataman olemassaolo mahdollistaa joukkoliikenteen lisääntyvän tarjonnan



05.03.2015

parantaen alueen asukkaiden palvelutasoa.

Asemakaavaa laadittaessa sekä suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon sataman toimintaedellytykset ja niiden vaikutukset ympäristöön. Kaavaa laadittaessa on erityisesti varmistettava, että suunnittelualueen maankäyttö ei ole ristiriidassa Länsisataman satamatoiminnan vaatimien edellytysten kanssa, ja asemakaavan laatimisen yhteydessä onkin tehtävä kokonaisvaltainen selvitys yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa siitä miten sataman läheisyys on otettu huomioon asemakaavassa ja sen määräyksissä. Tällöin on tarkasteltava sekä sataman liikenteen vaikutukset että ympäristövaikutukset. Selvityksessä on otettava huomioon myös asemakaava-alueen toteuttamisaikataulu suhteessa sataman toiminnan kehittymiseen.

Länsisataman ympäristövaikutuksia säätelee voimassaoleva ympäristölupa. Etelä-Suomen aluehallintovirasto teki 28.3.2014 päätöksen Länsisataman uudesta ympäristöluvasta. Helsingin Satama on valittanut päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joka ei ole vielä ratkaissut asiaa. Ennen kuin sataman ja sen ympäristön uusia asemakaavoja hyväksytään, on välttämätöntä, että uuden ympäristöluvan ehdot tunnetaan ja niihin voidaan asemakaavoissa varautua.

Sataman toiminnan kannalta on tärkeää, että satamaan liittyvä liikenne on sujuvaa niin Jätkäsaarella kuin laajemminkin ja satama on saavutettavissa sekä Tyynenmerenkadun että Länsisatamankadun ja edelleen Crusellinsillan kautta. Atlantinkadulle satamaan liittyvää liikennettä ei ole perusteltua ohjata. Katujen liikennemääräennusteet ja katuluokitukset on tarkistettava ja täsmennettävä yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa. Niiden perusteella asemakaavaan ja sen määräyksiin on tehtävä tarpeelliset tarkistukset ja täydennykset, joilla voidaan turvata asianmukainen asuinympäristö.

Liiteaineistona olevassa liikennesuunnitelma- ja asemakaavaluonnoksessa on Atlantinkatuun liittyvien kadunnimien osalta ristiriita (Bahamankatu ja Karibiankatu).

Lisätiedot

Satu Aatra, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.aatra(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 12.11.2014



HEL 2011-006112 T 1003 03

Kiinteistövirasto antaa pyydettyä lausuntonaan Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavaluonnoksesta kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren kaava-alue on Jätkäsaaren rakentamisen kannalta varsin merkittävä, sillä se mahdollistaa tehokkaan rakentamisen sekä Jätkäsaaren läpi kulkevan Hyväntoivonpuiston eteläosan rakentamisen. Yhteenlaskettu asuntokerrosala tulee olemaan noin 112 660 k-m², joka vastaa arviolta noin 2 500 asukasta.

Maanomistus- ja hallinta

Kaavaluonnos käsittää yhteensä noin 9,6 hehtaarin suuruisen alueen Länsisataman kaupunginosan Jätkäsaaren alueella. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan, joten kaava-alueella ei tarvitse tehdä maankäyttösopimuksia.

Kaava-alueen tonttivaraukset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) päätöksen liitekartasta ilmenevän noin 1,7 ha:n suuruisen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitetun ns. Atlantinkaaren alueen mm. seuraavin ehdoin.

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².

- Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.



Kiinteistövirasto toteaa, että kyseinen Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta varten varattu alue koostuu asemakaavaluonnoksessa korttelin 20830 tonteista 1-7. Kyseisen alueen kaavoitus on edennyt kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Asuntotuotantotoimiston ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa. Asuntotuotantotoimiston kanssa käytyjen alustavien keskustelujen perusteella po. tonteille on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa mainitun kaupunginhallituksen varauspäättöksen mukaisesti niin, että noin 35 % toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 65 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ennen tätä kiinteistöviraston tonttiosasto neuvottelee kuitenkin vielä Asuntotuotantotoimiston kanssa lopullisesta tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta.

Muilta osin kaava-alueelle ei kohdistu tontinvarauksia.

Tonttitalous

Korttelin 20832 tontit 1 ja 2 soveltuvat lähtökohtaisesti hyvin opiskelija-, nuoriso- tai palveluasumiseen. Kiinteistövirasto katsoo kuitenkin, että asemakaavan määräys, jonka mukaan vähintään 10 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää kerrosalaan kuuluvaa erityisasumiskäyttöön tarkoitettua yhteis- tai muuta palvelutilaa varten, saattaa johtaa liian suurien yhteis- tai palvelutilojen syntymiseen, joka heikentää tonttien kiinnostavuutta ja laskee niiden arvoa. Kiinteistöviraston mukaan tällaista asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksen, vaan asia tulisi jättää ainakin pääosin rakennuttajien harkinnan varaan. Edelleen korttelissa 20832 kaavaluonnoksen mukaan sijaitseva kaksikerroksisen rakennusalan katto, joka toimii samalla korttelin asukkaiden yhteisenä pihana, on idealtaan kannatettava. Mainittu ratkaisu lisää kuitenkin rakentamiskustannuksia, mikä ei ole toivottavaa etenkin, kun korttelin tontit luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kortteleiden 20830 ja 20832 asuntotontit (AK ja AKS) tullaan todennäköisesti luovuttamaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Mainittujen tonttien osalta vuosivuokra voitaisiin tällöin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen, valtion korkotukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta arviolta noin 36 - 38 euroa, joka vastaa nykyarvoa (ind. 9/14) noin 691 - 730 e/k-m². Kaupunginvaltuusto



päättää aikanaan tonttien luovutushinnoista ja muista keskeisistä ehdoista.

Kortteleiden 20828 ja 20829 tontit tultaneen pääosin luovuttamaan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden yksikköhinta olisi karkeasti arvioiden noin 1 100 - 1 300 e/k-m² ottaen muun ohella huomioon alueen keskeneräisyys tontteja myytäessä sekä Jätkäsaaren alueen varsin suuri tonttitarjonta. Tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaa erityisesti tuleva pysäköintiratkaisu. Mikäli pysäköintiratkaisu säilyy kaavaluonnoksen mukaisena, lienee tarkoituksenmukaista, että tontit luovutetaan suurina kokonaisuuksina 2-3 toimijalle. Kiinteistövirasto toteaa vielä erityisesti mainittujen kortteleiden osalta, että yli kahdeksankerroksisten rakennusten rakentaminen lisää merkittävästi rakennuskustannuksia, vaikka tällä tavoin saavutetaankin suuri tonttitehokkuus. Edelleen kiinteistövirasto lausuu koko kaavaluonnoksen osalta, että kadunvarsiliiketilojen mitoittamiseen tulisi kaavan jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota niin, että mainittujen tilojen koko vastaisi mahdollisimman hyvin niiden kysyntää. Tällä hetkellä kyseiset tilat ovat paikoin melko maltillisen kokoisia tonttien kokonaisrakennusoikeuteen nähden.

Pysäköintiratkaisut

Korttelit 20828 ja 20829

Kortteleiden 20828 ja 20829 alueilla velvoiteautopaikat on kaavaluonnoksen mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitokseen (map-merkintä). Kortteleiden suuri tonttitehokkuus, erityisesti tonttien 20828/1 ja 20829/3 osalta johtanee käytännössä siihen, että kortteleiden alueella pysäköinti joudutaan toteuttamaan yhtenäisenä pysäköintilaitoksena/-laitoksina usean eri tontin alueella, mahdollisesti jopa kortteleiden rajoista riippumatta. Tällaista ratkaisua ei voida pitää hankkeiden sujuvan toteutumisen kannalta toivottavana ja kyseinen ratkaisu on myös tontinluovutuksen kannalta hyvin haasteellinen, sillä hankkeet tulisi voida sitouttaa yhtenäisen ja yhteisen pysäköintilaitoksen/-laitosten toteuttamiseen.

Kiinteistövirasto katsoo, että mainittujen kortteleiden osalta tulisi kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä ehdottomasti tutkia ratkaisua, joka mahdollistaisi velvoiteautopaikkojen sijoittumisen kortteleiden alueelle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin kolmena itsenäisenä ja rakennusteknisesti toiminnallisena kokonaisuutena (korttelin 20828 tontit 1-3, 20828 tontit 4-6 ja kortteli 20829). Jotta tämä



olisi mahdollista, tulisi jatkosuunnittelun yhteydessä tutkia, voitaisiinko näin muodostettavien kolmen pysäköintilaitoksen osa-alueet tarvittaessa sijoittaa Hyväntoivonpuiston itä- ja/tai pohjoispuolelle, josta varattaisiin ala kullekin pysäköintilaitokselle (map-merkintä). Mainitunlainen varaus sisällytettiin eräiden kortteleiden osalta asemakaavan muutokseen nro 11770, vaikka näiden osalta pysäköintilaitokset pystyttiin kuitenkin toteuttamaan niin, että ne pysyivät kortteleiden alueella. Lopuksi kiinteistövirasto toteaa, että pysäköinnin järjestämisen osalta tulisi joka tapauksessa välttää kaksitasoista tai rakennusten rungon alle ulottuvaa pysäköintiratkaisua.

Korttelit 20830, 20831 ja 20832

Suurkorttelin 20830 pysäköinti on erillisessä pysäköintilaitoksessa korttelissa 20831, johon osoitettaneen myös korttelin 20832 velvoiteautopaikat. Kiinteistövirasto katsoo, että luontevin suunnittelija ja toteuttaja korttelin 20831 pysäköintilaitokselle lienee Jätkäsaaren pysäköinti Oy. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuneet kustannukset perittäisiin tällöin lähtökohtaisesti po. kortteleiden tontinvaraajilta merkintämaksuina niiden po. laitokseen sijoittamien velvoiteautopaikkojen mukaisessa suhteessa, ellei asiassa toisin päätetä. Muilta osin kiinteistövirastolla ei tässä vaiheessa ole huomautettavaa mainittujen kortteleiden pysäköinnin järjestämisestä.

Maaperä

Atlantinkaaren asemakaava-alueelle on osoitettu massojen hyötykäyttöalue, johon voidaan sijoittaa pilaantuneita maa-aineksia ja muita hyötykäyttöön kelpaavia materiaaleja. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt hyötykäyttöalueelle 14.1.2014 ympäristöluvan Nro 5/2014/1Drno ESAVI/54/04.08/2012

Hyödynnettävien materiaalien yläpuolelle tehdään pintaeristerakenteet, joiden tarkoituksena on estää sade- ja pintavesien kosketus jätemateriaaleihin. Varsinainen puisto rakennetaan pintaeristysrakenteiden yläpuolelle. Jätteiden hyödyntämisperiaate on samanlainen kuin jo Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alueella sijaitsevalla hyötykäyttöalueella, jossa on vuosien 2009 - 2012 aikana hyötykäytetty mm. noin 55 500 m³itd pilaantuneita maita ja sedimenttejä. Hyötykäyttämällä materiaali puistossa on saavutettu arviolta 2,5 miljoonan euron säästöt.

Hyötykäyttökäyttöalue vähentää kuljetus- ja vastaanottokustannuksia, päästöjä, luonnonmateriaalien käyttöä sekä tällä ratkaisulla edistetään jätelain asettamaa etusijajärjestystä.

Muita huomioita kaavaluonnoksesta ja -määräyksistä



05.03.2015

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan kattopinnat, joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa viherkattoina. Kiinteistövirasto katsoo, että viherkattojen toteuttaminen ja ylläpito on rakennusteknisesti haastavaa, koska ne saattavat edellyttää erityisten kastelujärjestelmien hankkimista. Tämä johtuu siitä, että kuivunut viherkatto saattaa muodostaa potentiaalisen paloturvallisuusriskin. Näin ollen niiden rakentamisesta saattaa aiheutua vähäistä merkittävämpiä lisäkustannuksia kastelujärjestelmien ja niiden ylläpidon vuoksi. Viherkattojen toimivuutta tulisi ensin tutkia suppeammassa mittakaavassa ennen kuin asiasta määrätään yleisluonteisesti useampaa tonttia koskevassa kaavassa.

Kaavamääräysten mukaan kierrätyshuoneet ja jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteet tulee sijoittaa rakennukseen. Kiinteistövirasto toteaa, että po. asiaa ei tulisi säännellä kaavamääräyksin, koska mainittujen rakenteiden integroiminen rakennuksiin on kallista ja rakennusteknisesti monimutkaista. Kiinteistöviraston näkemyksen mukaan tällainen asia pitäisi jättää tonttien rakennuttajien harkinnan varaan.

Asemakaavaluonnoksessa kortteleihin 20828 ja 20829 kohdistuu ah-merkintä, mikä tarkoittaa asumista palvelevaa ja yhteiskäyttöön tarkoitettua piha-aluetta. Po. piha-alue toteutetaan Madeiranaukiolta Hyvääntoivonpuistoon kortteleita 20829 ja 20828 koko pituudeltaan yhdistävänä läpikulkureittinä. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on Jätkäsaarella poikkeuksellinen ja se saattaa heijastua negatiivisesti tonttien kysyntään ja/tai markkina-arvoon, mikäli piha-alue ymmärretään julkiseksi tai puolijulkiseksi tilaksi.

Kaavaan sisältyy määräys, jonka mukaan niille tonteille, joille toteutetaan kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kaavan autopaikkamääräysten osoittamasta normaalista määrästä. Kiinteistövirasto katsoo, että mainitun kaavamääräyksen tulisi koskea yhtäläisesti kaikkia hankkeita, ei vain (Helsingin) kaupungin vuokra-asuntohankkeita.

Kiinteistövirasto puoltaa Länsisataman Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavan muutosta koskevaa luonnosta edellä esitetyin huomioin.

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438

kristian.berlin(a)hel.fi

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437

sami.haapanen(a)hel.fi

Johanna Hytönen, ympäristöinsinööri, puhelin: 310 36414

johanna.hytönen(a)hel.fi



Sosiaali- ja terveystieteiden 12.11.2014

HEL 2011-006112 T 1003 03

Atlantinkaaren kortteliin 20830 on tulossa kehitysvammaisten OmaPorras –asuntoryhmä, 1600 brm². Asuntoryhmä sijoitetaan kerrostalon yhden porrashuoneen yhteyteen. Hankkeen toteuttaa ATT.

Lisätiedot

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



§ 107

Kahden teollisuustontin vuokraaminen Etnopal Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tapanilasta (Tapaninkylä, tontit 39125/6 ja 7)

HEL 2015-002322 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 131/682 501, Hiidenportti 16 ja 18

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Etnopal Oy:lle (Y-tunnus 2526048-2) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39125 tontin nro 6 (os. Hiidenportti 18, pinta-ala 1 978 m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä (liite nro 1) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

(T1139-40)

B

Lautakunta päätti vuokrata Etnopal Oy:lle (Y-tunnus 2526048-2) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39125 tontin nro 7 (os. Hiidenportti 16, pinta-ala 1 875 m²) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi liitteenä (liite nro 2) olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

(T1139-41)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/6 |
| 2 | Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/7 |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot yrityksestä

Etnopal Oy pyytää 18.1.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokrattaisiin Tapanilan teollisuusalueen tontit 39125/6 ja 7 teollisuus- ja varastotarkoituksiin.

Etnopal Oy on vuonna 2013 perustettu yritys, jonka tarkoituksena on toimia hankkeessa rakennuttajana ja toimitilojen vuokraajana.

Hakijalla on tarkoituksena toteuttaa molemmat tontit ja vuokrata toimitiloja tekstiileitä, jalkineita ja nahkatuotteita maahantuovalle yritykselle, pienkorjaus- ja asennusyrityksille sekä terveyspalveluja tuottavalle yritykselle. Molempien tonttien toteutuva rakennusoikeus tulisi olemaan alustavien suunnitelmien mukaan noin 962 k-m² eli yhteensä 1 924 k-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Muodostettavat tontit 39125/6 ja 7 kuuluvat voimassa olevan, ympäristöministeriön 7.5.1999 vahvistaman ja 18.6.1999 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10574 mukaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TY-1). Muodostettavan tontin nro 6 pinta-ala on 1 978 m² ja rakennusoikeus 1 187 k-m² sekä tontin nro 7 pinta-ala 1 875 m² ja rakennusoikeus 1 125 k-m². Tonttien rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuslukua e=0,6.

Vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Hakijalle voitaisiin vuokrata muodostettavat tontit 39125/6 ja 7 teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.4.2015 - 31.3.2045 väliseksi ajaksi.

Vuokranmääräytymisperusteena voitaisiin käyttää elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 9,50 euroa/k-m² (ind.



100), joka vastaa nykyarvoa 180 euroa/k-m² (ind. 1897). Vuokra vastaa sitä vuokratasoa, jota Tapanilan teollisuusalueella viimeksi tehdyissä vastaavissa vuokrauksissa on käytetty.

Tapanilan teollisuusalueelle on laadittu rakentamistapaohje, jossa on esitetty määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisen toteutuksesta, julkisivujen väreistä sekä materiaaleista. Rakentamistapaohjeen on laatinut Arkkitehdit M.H. Osuuskunta yhteistyössä kaupunkisuunnittelu-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston kanssa. Vuokralainen on tutustunut em. rakentamistapaohjeeseen ja on tietoinen, että sitä on käytettävä lähtökohtana rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tonttien vuokrat määräytyvät seuraavasti:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind. 1897)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1897)
39125/6	1 187	9,50	180	564	10 699
39125/7	1 125	9,50	180	534	10 130

Maaperäasiat

Kyseiset tontit kuuluvat alueeseen, joka on ostettu 6.11.2001 Polar Kiinteistöt Oyj:ltä. Alueen maaperä oli pilaantunut aikaisemman toiminnan vuoksi kasvinsuojeluaineilla, sinkillä, elohopealla, öljyllä ja PCB-yhdisteillä. Polar Kiinteistöt Oyj kunnosti maaperän pääosin ennen kauppaa Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten YS 808/3.12.1999 ja YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Alueelle sai kuitenkin ko. päätösten mukaisesti jättää haitta-ainepitoisia maa-aineksia. Jos kyseisiä maita joudutaan poistamaan rakentamisen vuoksi, on ne kuitenkin toimitettava asianmukaiseen vastaanottopaikkaan.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto teki 6.11.2001 sopimuksen Polar Kiinteistöt Oyj:n kanssa työnjaosta alueen maaperän puhdistamisesta. Sopimuksen mukaan vuokralainen puhdistaa vuokraamansa tontin rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Alue kunnostetaan Polar Kiinteistöt Oyj:n (nyk. IVG Polar Oy) antamien ohjeiden sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen päätösten No YS 808/3.12.1999 ja No YS 507/4.6.2001 mukaisesti. Polar Kiinteistöt Oyj korvaa puhdistamisesta aiheutuneet ylimääräiset kulut vuokralaiselle.

Vuokralainen on tietoinen tonteilla olevista betonirakenteista. Mikäli rakentamisen yhteydessä rakenteet pitää poistaa, vastaa vuokralainen



05.03.2015

kustannuksellaan rakenteiden poistamisesta ja kuljetuksesta
asianmukaiseen paikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseistä jätettä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/6
- 2 Vuokrasopimusluonnos Etnopal 39125/7

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Hallintokunnat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 108

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyttä koskevasta
asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12305**

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyttä koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12305 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä Kruunuvuorenrannan siltayhteyttä alueen saavutettavuuden, rakentumisen ja tulevien tontinluovutusten kannalta. Yhteys antaa mahdollisuuden jatkaa raitiotieverkkoa tulevaisuudessa Vartiosaareen ja aina Rastilan saakka. Lisäksi kiinteistölautakunta pitää kaupungin puolella Hakaniemeä Kruunuhakaa parempana päätepiirteenä, sillä Hakaniemi mahdollistaa siirtymisen metroverkkoon ja tulevaisuudessa Pissararadan myötä lähiliikenteeseen. Kaikissa vaihtoehdoissa sillan alikulkukorkeuden tulisi olla vähintään 7 metriä, jotta Hakaniemeä voidaan kehittää osana merellistä Helsinkiä vesiliikenteen solmukohtana.

Kaupunki on luovuttanut tähän mennessä Kruunuvuoren alueelta (Borgströminmäki, Gunillankallio, Haakoninlahti 1) noin 140 000 k-m² rakennusoikeutta pääosin säänneltyyn tuotantoon. Alueelta tulevaisuudessa luovutettavaksi tulevat alueet sijoittuvat Haakoninlahti 1 ja 2 kaava-alueelle sekä Hopealaakson, Koirasaaren ja Kruunuvuoren merellisiin osiin rantavyöhykkeelle. Alueelta luovutettavaksi tulevat alueet ovat suunnitellun siltayhteyden merkityksellisessä läheisyydessä. Tuleva tontinluovutus painottuu merellisten alueiden, rantavyöhykkeen osalta pääosin sääntelemättömään tuotantoon (noin 170 000 k-m²). Yhteensä edellä mainituilla kaava-alueilla on kokonaisuudessaan rakennusoikeutta noin 300 000 k-m². Kruunuvuoren osalta yksityiselle maanomistukselle kaavoitetaan lisäksi rakennusoikeutta noin 45 000 k-m², joka toteutunee valtaosin sääntelemättömänä tuotantona.

Laaditun arvion perusteella raitiotieyhteyden vaikutus kiinteistöjen arvon nousuun perustuu alueen saavutettavuuden paranemiseen. Siltayhteyden hyöty realisoituu täysimääräisesti alueen asukkaille vasta yhteyden käyttöönoton yhteydessä, joten saavutettavuuden tuoma tonttimaan arvonnousu ei toteudu täysimääräisesti asuinrakennustonttien markkina-arvossa ennen kuin yhteys on valmis.



Gunillankallion ja Borgströmin alueen keskimääräinen matka-aika keskustaan lyhenee noin 7 minuuttia, jolloin yhteyden vaikutuksen tontin arvonnousuun on arvioitu olevan noin 10 - 11 %, kun raitiotieyhteys on valmis. Kruunuvuorenrannan alueella (Haakoninlahti 1 ja 2, Hopealaakso, Koirasaaret, Stansvik) yhteyden tuoman arvonnousun on arvioitu olevan noin 13 - 14 %.

Kaupunki omistaa kaava-alueen maa- ja vesialueet lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa olevaa pientä aluetta Kruunuvuorenrannassa. Kiinteistötoimi tulee hankkimaan Kruunuvuorenrannan yleiset alueet kaupungin omistukseen ja sopimaan kaupungin hallintokuntien esittämät sillan rakentamiseen liittyvät työaikaiset järjestelyt maanomistajan kanssa Kruunuvuoren asemakaava-alueen maankäyttösopimuksessa.

Kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 11.11.2014
- 3 Ilmakuva
- 4 Asemakaavakartta määräyksineen
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä Kruunuvuorenrannan siltayhteyttä alueen saavutettavuuden ja rakentumisen sekä tulevien



05.03.2015

tontinluovutusten kannalta. Alueelta luovutettavien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintaan on joukkoliikenneyhteydellä merkitystä arviolta kymmenisen prosenttia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa 27.2.2015 mennessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 11.11.2014
- 3 Ilmakuva
- 4 Asemakaavakartta määräyksineen
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Liikuntavirasto 17.2.2015

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat kantakaupungin ja Laajasalon väliseen joukkoliikenneyhteyden toteuttamisen Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan välisellä osuudella.

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue ulottuu kapeana nauhana tiiviisti rakennetun kantakaupungin itäreunalta Korkeasaaren eläintarhasaarten pohjoispuolitse Kruunuvuorenselän avoimelle merialueelle. Alue kulkee luode-kaakko -suunnassa Kruunuvuorenselän pohjoisosan poikki ja päättyy Kruunuvuorenrantaan rakennettavan uuden asuinalueen länsireunalle. Merkittävä osa asemakaava-alueesta on vesialuetta.



05.03.2015

Siltayhteys mahdollistaa Laajasaloon ja Santahaminaan uuden pelastusreitit ja siksi silta ja sen kannen pinta tulee toteuttaa siten, että se on liikennöitävissä hälytysajoneuvoilla.

Siltayhteyden kokonaispituus on noin 1165 metriä ja sen pylönin korkeus on noin 135 metriä. Sillan leveys on pääasiassa noin 15 metriä - pylönin kohdalla se levenee noin 19 metriin. Sillan kannen korkeustaso vaihtelee välillä noin + 8.50 ... + 23.50 metriä.

Liikuntavirasto on tyytyväinen esitettyihin sillan alituskorkeuksiin. Liikuntavirastolla ei ole huomautettavaa esitetystä joukkoliikenneyhteydestä.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.01.2015 § 38

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat kantakaupungin ja Laajasalon välisen joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyden toteuttamisen Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan välisellä osuudella.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosalue sijaitsee Sompasaaren salmessa, Korkeasaarella ja Kruunuvuorenselällä. Alue on Sörnäisten, Mustikkamaa-Korkeasaaren, Kulosaaren sekä Laajasalon kaupunginosissa. Alueeseen kuuluu vesialueen lisäksi nykyistä maa-aluetta Nihdissä, Korkeasaarella, Palosaarella ja Kruunuvuorenrannassa.

Tavoitteena on järjestää asukasmäärältään kasvavaan Laajasaloon sujuva, kilpailukykyinen ja viihtyisä joukkoliikenneyhteys edistään kestävästä liikkumisesta lisäämällä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuutta Helsingin kokonaisliikenteestä.

Katualue Kruunuvuorenrannassa tulee olla leveämpi koilliseen päin, jotta mahdollistetaan katualueiden vapaampi suunnittelu sekä ranta-alueiden huolto. Kruunuvuoren asemakaava on valmistelun



alkuvaiheessa eikä sen katuratkaisuja ole vielä päätetty lopullisesti. Kaava ei saa rajoittaa Kruunuvuoren kaavan suunnitteluratkaisuja.

Asemakaavamääräyksen b tulee mahdollistaa myös kaikkien muidenkin yleisten alueiden kuin ainoastaan sillan ylläpito, huolto ja rakenteet.

Kruunuvuorenrannassa jatkuva reitti on huomioitava kaavakartalla sillan eteläpuolelta pohjoispuolelle puistoalueelle.

Korkeasaaren sillan kaiteen läpinäkyvyys -merkintä (pp/h) tulee poistaa. Silta on olemassa oleva rakenne.

Tämän asemakaavan toteuttamisen kustannukset sisältyvät Kruunusillat -hankkeeseen, josta laaditaan hankesuunnitelman yhteydessä erillinen kustannuslaskenta. Se esitellään kaupunginvaltuustolle hankepäätösehdotuksen yhteydessä.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Korkeasaareen tulevalle Mischan ja Maschan aukiolle tulee varata tilaa lumen välivarastoinnille.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 12305) hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Käsittely

27.01.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotukseen seuraava uusi kymmenes kappale: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Korkeasaareen tulevalle Mischan ja Maschan aukiolle tulee varata tilaa lumen välivarastoinnille."

20.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848
ville.alajoki(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.01.2015 § 29



05.03.2015

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 26.1.2015

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12305. Kruunuvuorenselälle, Korkeasaareen ja Sompasaaren salmeen on suunnitteilla uusi korkeatasoinen ja hyvän palvelutason joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteys. Asemakaavan tavoitteena on parantaa Kruunuvuorenrannan tavoitettavuutta ja mahdollistaa keskustan ja Laajasalon väliseen joukkoliikenneyhteyteen kuuluvan sillan toteuttaminen Kalasatamasta Kruunuvuorenrantaan.

Kruunusillat on kolmen sillan muodostama kokonaisuus, joista Finkensilta Nihdin ja Korkeasaaren välillä sekä Kruunuvuorensilta Korkeasaaren ja Kruunuvuorenrannan välillä sijoittuvat tämän asemakaavan alueelle. Kruunusillat on osa Helsingin keskustasta Laajasaloon suuntautuvaa raitiotieyhteyttä sekä kevyen liikenteen reittiä.

HKL:n kantana on, että raitiotiet omaavissa siltarakenteissa on huomioitava radan rakenteiden vaatima tila, geometriavaatimukset, radan kunnossapito- ja vaihtomahdollisuus. HKL muistuttaa, että raitiovaunun liikkumisesta aiheutuu runkomelua- ja tärinää sekä ilmamelua. Raitiotien yksityiskohtaisessa suunnittelussa silta-alueella turvallisuuskohdat, kuten vaunun suistumisvaara ja eri kulkumuotojen erottaminen, tulee myös huomioida. HKL tulee olemaan päävastuussa siltayhteyden toteuttamisessa. HKL osallistuu kaavan mahdollistaman sillan suunnitteluun aktiivisesti ja esitetty kaava ei aseta liikaa rajoitteita toimivan raitiotiesillan toteuttamiselle.

Lisätiedot



05.03.2015

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 16

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyttä koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro. 12305 seuraavan lausunnon:

Siltojen soveltuminen hälytysajoreitiksi ja pelastustoiminnan mahdollistaminen silloilla tulee varmistaa jatkosuunnittelussa erillisneuvotteluin.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Eläintarhan johtokunta 11.12.2014 § 51

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Päätös

Eläintarhan johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Kruunusillat-hanke edellyttää Korkeasaaren eläintarhan pohjoisrannan kaavoitusta liikennealueeksi. Aiemmin eläintarhan hallinnassa ollut alue muuttuu julkiseksi alueeksi, mikä tuo mukanaan vaikutuksia mm logistiikkaan, kävijöiden saapumiseen eläintarhaan ja eläintarhan yleisen turvallisuuden ylläpitoon. Mustikkamaalla sijaitseva vastaanottorakennus on korvattava Korkeasaaren pohjoisrannalle sijoittuvalla uudella rakennuksella. Nykyinen vastaanottorakennus on valmistunut 1999 ja olisi vielä käyttökelpoinen, joten Kruunusilltojen aiheuttama uudisrakentamisen tarve rasittaa eläintarhan rajallisia investointimäärärahoja.

Raitiovaunuliikenne aiheuttaa myös jonkin verran runkomelua, joka voi olla haitallista Palosaaren villieläinsairaalaan. Villieläinsairaalan



ulkohäkkejä joudutaan todennäköisesti siirtämään suojaisampaan paikkaan.

Hanke muuttaa Korkeasaaren ja Palosaaren arvokasta kulttuuriympäristöä ja niiden maisemaa. Eläintarha-alueella on kaavamerkintää, jonka mukaan alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Korkeasaaren ja Palosaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Korkeasaari toivoo, että myös sillan toteutuksessa huomioidaan kulttuuri- ja luonnonarvot ja säilytetään alueen saaristoluontoa niiltä osin kuin sitä on vielä olemassa.

Lintuluodoilla pesivien vesilintujen pesäpaikkojen suojeluun toivotaan kiinnitettävän huomiota esim. vaihtoehtoisten pesintämahdollisuuksien avulla. Keinotekoisien pesimäluotojen sijoituspaikan tulee olla mahdollisimman rauhallinen ja perustua lintujen tarpeisiin, eikä niitä ole tarpeen sijoittaa eläintarhan läheisyyteen.

Rakentamisvaiheen vaikutukset eläintarhan toimintaan ovat mittavat, joskin tilapäiset. Johtuen rakentamisen pituudesta voivat mahdollisten alentuneiden kävijämäärien taloudelliset vaikutukset olla merkittävät. Korkeasaari on auki vuoden jokaisena päivänä jouluaattoja lukuun ottamatta ja erityisesti kävijämääriltään vähäisempiä talviaikoja on markkinoitu huomattavasti. Eläintarha edellyttää rakentamistavan mahdollistavan eläintarhan jatkuvan aukiolon yleisölle.

Rakentamisen aiheuttama melu ja pöly vaikeuttaa Karhulinna-alueen käyttöä ravintola- ja piknikalueena. Rakentamisalueen välittömässä läheisyydessä on eläimiä, joiden voidaan ajatella häiriintyvän toiminnasta ja tietyt lajit (mm vesilinnut) on siirrettävä pois alueelta. Siltojen valmistuttua häiriön oletetaan poistuvan.

Kaavan valmistelun aikana Korkeasaaren eläintarhan tarpeita on kuultu kiitettävästi ja ne on otettu huomioon kaava-alueen ja sen eläintarha-alueen rajan määrittelyssä. Julkiseksi alueeksi kaavoitettava liikennealue vähentää eläintarhan pinta-alaa, mutta toisaalta Palosaaren ja Korkeasaaren välisen poukaman täyttöalue tarjoaa uutta rakennusaluetta eläintarhan käyttöön.

Korkeasaaren eläintarhan näkee Kruunusillat-hankkeen kokonaisvaikutuksen eläintarhan toimintaan positiivisena. Kävijämäärien oletetaan selvästi lisääntyvän etenkin talvisaikaan parantuneiden yhteyksien myötä. Sillalla liikennöivät kävijämäärät ovat mittavat ja eläintarha sijoittuu tulevaisuudessa suosituksen turistikäytön varrelle. Saavutettavuus ei kuitenkaan takaa suurta kävijämäärää vaan siihen vaikuttavat oleellisesti myös muut eläintarhan asiakaskokemusta lisäävät investoinnit. Korkeasaari huomioi siltahankkeen omissa rakentamisen ja toiminnan suunnitellussaan.



05.03.2015

Raitionvaunusiltojen valmistuttua liikennöinti eläintarhaan tapahtunee pääsääntöisesti joukkoliikennettä käyttäen, mikä vähentää yksityisautoilua Mustikkamaan ja Kulosaaren alueella. Mustikkamaan ajoyhteys on kuitenkin tarpeen eläintarhan logistiikan hoitamiseksi. Kalasataman alueen pysäköintimahdollisuudet ovat jatkossa todennäköisesti myös eläintarhavieraiden käytössä, mikä voi vähentää Mustikkamaan pysäköintialueen tarvetta.

Käsittely

11.12.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että lausunnon viimeisestä virkkeestä poistetaan loppuosa sanan "hoitamiseksi" jälkeen ja lausunnon loppuun lisätään uusi virke:
Kalasataman alueen pysäköintimahdollisuudet ovat jatkossa todennäköisesti myös eläintarhavieraiden käytössä, mikä voi vähentää Mustikkamaan pysäköintialueen tarvetta.

Esittelijä

eläintarhan johtaja
Sanna Hellström

Lisätiedot

Kirsi Pynnönen-Oudman, intendentti, puhelin: 310 37882
kirsi.pynnonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.11.2014 § 348

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Ksv 4505_1, Finkensilta, Korkeasaari, Kruunuvuorensilta, karttaruudut

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn 19. kaupunginosan (Mustikkamaa-Korkeasaari) virkistys-, vesi- ja katualueiden, 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesialueen, 49. kaupunginosan (Laajasalo) puisto-, lähivirkistys-, vesi- ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen) vesi- ja satama-alueen, 19. kaupunginosan (Mustikkamaa-Korkeasaari) eläintarha-alueen ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12305 hyväksymistä



05.03.2015

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Lisäksi lautakunta kehotti tutkimaan mahdollisuudet kompensoida lintuyhdyskunnille koituvia haittoja esimerkiksi rakentamalla keinotekoisia luotoja lintujen uusiksi pesimäpaikoiksi.

Käsittely

11.11.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Outi Silfverberg: Lisäys esitysehdotukseen: Lautakunta kehottaa tutkimaan mahdollisuudet kompensoida lintuyhdyskunnille koituvia haittoja esimerkiksi rakentamalla keinotekoisia luotoja lintujen uusiksi pesimäpaikoiksi.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

04.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanen(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
Niko Setälä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, raitiotie, puhelin: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250



05.03.2015

kaarina.laakso(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus ja viestintä, puhelin: 310 37403

juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.6.2014

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 13.6.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden asemakaavan muutoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosalue sijaitsee Sompasaaren salmessa, Korkeasaarella ja Kruunuvuorenselällä. Alueeseen kuuluu vesialueen lisäksi nykyistä maa-aluetta Nihdissä, Korkeasaarella, Palosaarella ja Kruunuvuorenrannassa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat kantakaupungin ja Laajasalon väliseen joukkoliikenneyhteyden toteuttamisen Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan välisellä osuudella.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Sompasaari on merkitty tiivistettäväksi alueeksi ja Korkeasaari kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi, valtakunnallisesti merkittävaksi alueeksi (RKY 2009).

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kaupunkipuistoa ja vesialuetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokasta virkistysaluetta. Lisäksi alueen itäosa kuuluu Helsingipuistona kehitettävään alueeseen.

Kalasataman (Sörnäistenranta-Hermanninranta) osayleiskaavassa alue on katualuetta, virkistysaluetta ja vesialuetta, jolle saa rakentaa sillan. Rantoja pitkin kulkee ulkoilureitti.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.

Museon johtokunnan lausunnossa Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotuksesta (26.8.2008) johtokunta korosti mm. että, Laajasalon joukkoliikenteen järjestäminen raitiotieyhteytenä siltojen välityksellä (Kruunuhaka – Tervasaari – Sörnäinen – Korkeasaari –



Laajasalo) aiheuttaisi erittäin suuria maisemallisia muutoksia Helsinginniemen itäisessä merellisessä ympäristössä. Kruunuvuorenselkä on historiallisesti tärkeä Helsingin merellinen liikenneväylä. Se on merellisen Helsingin tunnuskuva ja osa kansallismaisemaamme (Ympäristöministeriö 1992). Kruunuvuorenselän historia- ja maisema-arvot todettiin niin huomattaviksi, ettei johtokunta puoltanut siltavaihtoehtoa joukkoliikennevaihtoehtona, vaan esitti tutkittavaksi metrotunnelia ja erityisesti vesiliikennettä.

Asemakaavan luonnos

Asemakaava-alueella Korkeasaaren ranta-alue on puistomaista eläintarhan sisääntuloaluetta ja eläintarhan tukitoimintojen aluetta, Kruunuvuorenrannassa entisen öljysataman kallioista ranta-aluetta. Korkeasaaren rantaviiva on pääosin rantapengertä, mutta läntinen osa ja Palosaaren pohjoisranta täyttämätöntä luonnonmukaista rantaviivaa.

Korkeasaari on RKY-2009- kohde. Sen alueella tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Sillan vaatimat laaja-alaiset pengerrykset Korkeasaaren ranta-alueella tuottavat maisemallisesti kielteisiä vaikutuksia Korkeasaaren ja läheisen Mustikkamaan alueella.

Asemakaavan luonnoksessa Eläintarha-alueelle (VE) saadaan rakentaa tarhausrakennuksia, niitä palvelevia huoltotiloja, yleisönpalvelutiloja ja välttämättömät asunnot. Korkeasaaren nykyisen rantaviivan, Palosaaren ja sille johtavan kannaksen ja joukkoliikennedyhteyden penkereen väliin jäävä vesialue osoitetaan asemakaavassa alueeksi, jolle voidaan laajentaa eläintarhan aluetta. Kaupunginmuseo korostaa, että kaavamääräyksessä tulee mainita, että Korkeasaari on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY-2009 –alue. Lisäksi kaavamääräyksessä tulee edellyttää eläintarhan toimintoihin liittyviltä uudisrakennuksilta laadukasta ja alueen ominaispiirteet huomioon ottavaa suunnittelua.

(W-1) on vesialue, jolle saa rakentaa Korkeasaaren ja Kruunuvuoren välisen joukkoliikennesillan. Kaavamerkinnän määräysosa on puutteellinen. Kruunuvuorenselän maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot tulee tuoda määräyksessä esiin, samoin Korkeasaaren RKY-2009 –status. Myös sillan arkkitehtuurin laadusta on annettava määräyksiä.

(W-2) on vesialue, jolle saa rakentaa ilmeeltään keveän ja rakenteiltaan huolellisesti viimeistellyn joukkoliikennesillan Nihdin ja Korkeasaaren väliselle alueelle. Määräyksessä todetaan, että sillan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota leikkausprofiiliin,



kaiteiden ulkonäköön. Sillan vapaa-aukon tulee 20 metrin matkalla olla vähintään 7 metriä. Määräyksessä tulee käydä ilmi Korkeasaaren RKY-2009 status.

Maisema ja kaupunkikuva muuttuvat merkittäväällä tavalla, jos sillat rakennetaan. Nihdin ja Korkeasaaren välinen silta muuttaa merellistä maisemaa ja kaupunkikuvaa erityisesti Katajanokan, Kruununhaan, Tervasaaren ja pohjoisesta Mustikkamaan suunnilta tarkasteltuna. Korkeasaaren ja Kruunuvuorenrannan välisellä sillalla on huomattavan suuri vaikutus kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävään merelliseen maisemaan. Yva-selostuksessa Kruunuvuorenselän ylittävän sillan välittömän vaikutusalueen laajuus on todettu. Sillan lähivaikutusalue ulottuu etelässä Suomenlinnan pohjoisrannalle asti, missä silta näkyy selvästi maisemassa. Voimakkaimmillaan vaikutus on Kulosaaresta ja Mustikkamaalta tarkasteltaessa.

Kaupunginmuseon johtokunta antoi lausunnon Laajasalon raideliikenteen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta 27.5.2014. Lausunnossa todetaan mm. että arviointiselostuksesta käy hyvin ilmi, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen näkökulmasta vesiliikenne- ja tunnelissa kulkeva metro-vaihtoehtojen vaikutukset ovat vähiten haitalliset.

Kaupunginmuseo pitää Kruunuvuoren joukkoliikenneyhteyden toteuttamista silloilla kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta ongelmallisena ja näin ollen suhtautuu varauksellisesti asemakaavan muutokseen.

Vedenalaisesta arkeologisesta perinnöstä lausuu Museovirasto.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 9.6.2014

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusvirastolta lausuntoa Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Kaavan tavoitteena on parantaa Kruunuvuorenrannan tavoitettavuutta ja mahdollistaa keskustan ja Laajasalon väliseen joukkoliikenneyhteyteen kuuluvan sillan toteuttaminen Kalasatamasta Kruunuvuorenrantaan. Suunnittelualueeseen kuuluu myös



Korkeasaaren pohjoisosaan rakennettava raitiovaunuille sekä jalankulkijoille ja pyöräilijöille varattu uusi katualue.

Lausunto

Rakennusvirasto toteaa sillan yleis- ja hankesuunnittelun olevan käynnissä. Siltayhteys otetaan huomioon nyt käynnissä olevassa Nihdin, Korkeasaaren ja Kruunuvuorenrannan alueiden suunnittelussa. Kadun rakentaminen Korkeasaassa edellyttää täyttöjä.

Kruunuvuoren asemakaava on valmistelun alkuvaiheessa eikä sen katuratkaisuja ole vielä päätetty lopullisesti. Kaavan katualueen tulee olla riittävän laaja, jotta se ei rajoita Kruunuvuoren alueen erilaisia vaihtoehtoisia katujen sijoittamiskatkaisuja.

Rakennusvirasto korostaa, että kaava tulee laatia siten, että sillan rakentaminen on mahdollista ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista. Kaavaluonnoksessa sillalle varattu tila on liian kapea ja mahdollisesti joiltakin osin väärässä sijainnissa, sillä sillan lopullinen ja tarkka sijainti tässä paikassa selviää vasta suunnittelun edettyä riittävästi. Kaava-alueen rajausta tulee laajentaa niin, että varauksen kokonaisleveys W-1-alueella on vähintään 100 metriä.

Kaavaluonnoksessa varaus katutilaksi ei ole Kruunuvuorenrannan päässä tämän hetken suunnitelman geometrian mukainen. Se on myös liian kapea ja sijainnee liian pohjoisessa. Tilavarauksen tulee mahdollistaa sillan, kadun ja kunnallistekniikan kaikkien rakenteiden mahtuminen kaava-alueelle. Silta- ja katuratkaisut tulevat suunnittelun edetessä vielä tarkentumaan, joten asemakaava ei saa rajoittaa rakenteiden mahtumista kaava-alueelle tai sulkea pois sillan ja kadun linjauksiin tulevia täsmennyksiä. Sillan rakentamisen vaatima työtila tulee varata kallioseinämän suuntaan. Rakennusvirasto toteaa, jotta hanke olisi toteutettavissa, tulee Kruunuvuorenrannan päässä katualueen varauksen eteläreunan jatkua W-1-alueen eteläreunaa pitkin samansuuntaisena aina tämän varauksen loppuun saakka.

Korkeasaassa kaava-alueen rajausta pohjoiseen päin tulee osoittaa kaavaluonnoksessa esitettyä laajempaa ja sallivampaa tilavarauksena, jotta se mahdollistaa kadun ja aukion sekä rantaviivan jatkosuunnittelussa tapahtuvat tarkennukset.

Rakennusvirasto esittää, että asemakaavamääräyksissä vesialue W-1:n ja vesialue W-2:n kohdalla maininta joukkoliikennesillasta muutetaan muotoon silta, koska liikennetarkaisusta ei ole vielä tällä hetkellä päätöstä.



05.03.2015

W-1 ja W-2-asemakaavamääräykset lienevät keskenään osittain väärin päin kaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnoksen ja lausuttavan aineiston mukana olevan havainnekuvan välillä on ristiriita VE-alueella. Havainnekuva lienee paikallaan tarkistaa yhteneväksi kaavakartan kanssa.

Tässä vaiheessa rakennusvirasto ei ota kantaa rakentamiskustannuksiin, sillä monet hankkeen kustannuksista on vielä vaikeasti arvioitavissa tai ne muuttuvat yhdessä suunnitteluratkaisuiden kanssa.

Lisätietojen antajat ja tarvittaessa muut rakennusviraston asiantuntijat osallistuvat viraston edustajina asemakaavan laadintaan.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.savolainen(a)hel.fi

Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848

ville.alajoki(a)hel.fi

Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786

eila.suojala(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 6.6.2014

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston kirje

Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden tarkoituksena on parantaa Kruunuvuorenrannan tavoitettavuutta ja mahdollistaa Helsingin keskustan ja Laajasalon välisen joukkoliikenneyhteyteen kuuluvan sillan toteuttaminen Kalasatamasta Kruunuvuorenrantaan.

Nyt nähtävillä oleva asemakaavaluonnos koskee keskustaan johtavan joukkoliikennetarkaisun ensimmäistä vaihetta. Toinen vaihe liittanee Kalasataman Helsingin keskusta-alueeseen Sompasaaren Nihdin kautta, jolloin se kulkee Hanasaaren johtavan meriväylän poikki.

Kruunuvuorenrannan joukkoliikennetarkaisua tuleekin tarkastella kokonaisuutena ja siinä on otettava erityisesti huomioon Hanasaaren hiilivoimalaan kulkeva meriväylä ja sitä käyttävät hiililaivat, mikäli Hanasaaren voimala jatkaa toimintaansa, sekä muu vesiliikenne.

Edellä esitettyyn viitaten Helsingin Satamalla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.



05.03.2015

To/7

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi



§ 109

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten ajalla 23.2. - 5.3.2015 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkimittausosaston kaupungingeodeetti	6
Tilakeskuksen päällikkö	12 - 15
Tilakeskuksen asiakkuuksien toimitilapäällikkö	21 - 23
Tilakeskuksen asiakkuuksien vuokrauspäällikkö (ulkoinen vuokraus)	26 - 30
Tonttiosaston osastopäällikkö	32
Tonttiosaston yrittäjätoimiston toimistopäällikkö	44 - 46
Tonttiosaston maanhankintatoimiston toimistopäällikkö	2
Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö	41 - 43

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Pirkko Vainio



05.03.2015

Vp/6

§ 110

Pyydetyt kaavalausunnot

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti lausunnon antajasta seuraavien asemakaava- ja yleiskaavalausuntojen osalta:

1

Ksv:n lausuntopyyntö Katajanokan (8. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12333, maanalainen pysäköintilaitos
HEL 2011-010484
Kiinteistölautakunta/Päätätjä
27.4.2015/Määräaika/To

2

Ksv:n lausuntopyyntö Munkkivuoren (30. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12334, korttelin 30103 tontti 2, Ulvilantie 10
HEL 2013-008259
Kiinteistövirasto/Päätätjä
27.4.2015/Määräaika/To

Asemakaavakartat ovat nähtävillä luottamushenkilöportaalissa kohdassa aineistot. Lautakunnan jäsenet <https://hepa.hel.fi/> ja kiinteistöviraston henkilöstö <http://lhp/klk>.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
[juhani.tuuttila\(a\)hel.fi](mailto:juhani.tuuttila(a)hel.fi)

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
[juhani.tuuttila\(a\)hel.fi](mailto:juhani.tuuttila(a)hel.fi)



05.03.2015

Vp/7

§ 111

Viraston tiedotuksia

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



05.03.2015

Vp/8

§ 112

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

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer



05.03.2015

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 92 - 97, 99 - 100, 104, 106, 108 - 112 §:t

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 101, 102, 103, 105, 107 §:t

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen 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 arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen



05.03.2015

Viranomaisen, 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

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 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

3

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 98 §

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.



05.03.2015

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

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 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 määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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 (Sivistystoimi)



05.03.2015

(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.

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



05.03.2015

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.

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.



05.03.2015

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. 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 (Sivistystoimi)

(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 244 euroa.



05.03.2015

Pöytäkirja

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



05.03.2015

Kiinteistölautakunta

Juha Hakola
puheenjohtaja

Kristina Montell
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jasmin Hamid

Joonas Pulkkinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 13.03.2015.