



§ 212

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hernesaaren osayleiskaavasta nro 12385

HEL 2011-003791 T 10 03 02 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) sekä 53. kaupunginosaa (Ulkosaaret) koskevasta Hernesaaren osayleiskaavasta nro 12385 seuraavan lausunnon:

Taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 26.1.2016 19.1.2016 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12385 hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.2. - 14.3.2016 ja siitä saatujen lausuntojen, muistutusten ja kirjeiden perusteella kaavaehdotukseen on nyt tehty muutoksia. Muutokset ilmenevät seikkaperäisesti kaavaselostuksen luvusta 5 Suunnitteluvaiheet. Kiinteistölautakunnan 7.4.2016 (150 §) antaman lausunnon johdosta kaavakarttaan on lisätty P/TP-alue (palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue) LV-alueen itäpuolelle.

19.1.2016 päivätty kaavakartta on liitteenä nro 1 ja uusi päivitetty kaavakartta on liitteenä nro 2. Kaava-alueen päivitetty havainnekuva puolestaan on liitteenä nro 3.

Osayleiskaavasta yleisesti

Länsisataman Hernesaaren osayleiskaava koskee Hernesaarta ja sitä ympäröiviä vesialueita Matalasalmenkujan eteläpuolella (jäljempänä "kaava-alue"). Osayleiskaavan perusteella vastaisuudessa laadittava asemakaava/-kaavat luovat toteutuessaan maankäytölliset edellytykset uuden asuin- ja työpaikka-alueen sekä satama- ja puistoalueiden toteuttamiselle Hernesaareen. Osayleiskaavan keskeisenä tarkoituksena on liittää Hernesaari toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi ympäröivää kantakaupunkia. Tavoitteena on, että kaavoituksellisesti luodaan edellytykset laadukkaalle, monipuoliselle ja omaleimaiselle asuntorakentamiselle sekä mahdollistetaan tarkoituksenmukainen ja alueelle sopiva toimitila-, palvelu- ja liikerakentaminen.

Alueen nykyinen maapinta-ala on noin 33 hehtaaria, mutta meri-alueiden lisätäyttöjen ja kaivauksien myötä kaava-alueen maapinta-ala tulee olemaan noin 39 hehtaaria. Asuntorakentamisen kerrosalatavoitetta on nostettu aiemmasta noin 250 000 k-m²:stä (noin 6 000 asukasta) noin 285 000 k-m²:iin (noin 6 900 asukasta), mitä voidaan pitää erittäin kan-



natettavana. Työpaikka- ja palvelukerrosalatavoite, noin 150 000 k-m² (noin 3 000 työpaikkaa), on pysynyt ennallaan aiemmin esiteltyyn osayleiskaavaehdotukseen verrattuna. Edellä mainittujen lukujen perusteella kyse on siten kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta varsin merkittävästä uudesta osayleiskaavasta.

Kaavan toteuttamisen myötä alueella nykyisin sijaitsevat rakennukset puretaan lukuun ottamatta Fordin tehdasrakennusta, Munkkisaaren teollisuustaloa, Valtion viljavarastoa, Löylyä ja Cafe Birgittaa. Helikopterikenttää ei enää suunnitella sijoitettavan kaava-alueelle.

Osayleiskaavaa voitaneen kokonaisuutena arvioiden pitää melko yksityiskohtaisena, sillä etenkin sen selostusosassa on esitetty varsin yksityiskohtaisia ja tulevaa asemakaavoitusta ohjaavia suunnittelu- ja toteutusperiaatteita. Näin ollen kiinteistölautakunnan lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota juuri selostusosasta ilmeneviin suunnittelun ja toteuttamisen periaatteisiin siltä osin kuin po. asioilla on relevanssia kiinteistötoimen näkökulmasta.

Huomioita osayleiskaavan selostuksesta

Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK)

Selostuksen mukaan kaava-alueelle tutkitaan vaihtoehtoisia kaupunkiasumisen malleja kaupunkisuunnitteluviraston laatimiin selvityksiin tukeutuen, ja merelle avautuvat näkymät ovat merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia tekijöitä. Tavoitteena on tehdä houkuttelevaa, laadukasta ja urbaania kerrostaloasumista. Laadukkailla asuntoalueilla taataan monipuolinen väestö- ja asuntorakenne, jossa painotetaan asumismuotojen moninaisuutta, runsautta ja uudentyyppisiä kaupunkiasumisen muotoja.

Laivakadun, kaava-alueen kokoajakadun, varrelle ollaan suunnittelemassa 8-9 kerrosta korkeita kerrostaloja, ja asuinkortteleiden kerros-luku pienenee asteittain mentäessä kohti itäpuolen rantapuiston kortteleita, joiden suunniteltu kerros-luku on kuusi kerrosta. Tavoiteltua kerroskorkeutta rantapuiston puolella on nostettu aiemmasta viidestä kuu-teen. Samoin kaava-alueen eteläkärkeen on uudessa havainnekuvassa lisätty yksi kokonaan uusi asuinkortteli. Edellä mainittuja nostetun asuinkerrosalatavoitteen toteuttamiseen tähtääviä muutoksia voidaan pitää kannatettavina.

Pysäköinti tulotaisiin lähtökohtaisesti sijoittamaan pääosin asuinkortteleiden pihakansien alle ja osin maanpäällisiin pysäköintitaloihin. Kaava-alueen suunnittelusta korkotasosta johtuen pysäköinnin toteuttaminen ei selostuksen mukaan edellytä merkittävästi kustannuksia nostavia erikoisratkaisuja.



Kiinteistölautakunta toteaa, että asuntorakentamisen kerrosalatoimitteen nostoa (noin 285 000 k-m², 6 900 asukasta) voidaan pitää kannattavana ottaen huomioon kiinteistötoimelle asetetut vuotuiset tavoitteet liittyen mm. luovutettuun asuinkerrosalaan sekä tonttien maanmyynti- ja vuokratuloihin. Toteutuessaan osayleiskaavaehdotus tukee hyvin em. tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin, että jatkosuunnittelun yhteydessä voitaisiin paikoin tutkia edellytyksiä vieläkin tiiviimmälle asuntorakentamiselle, mikäli suunnittelun reunaehdot mm. pysäköinnin järjestämiseen liittyen tämän mahdollistavat. Havainnekuvasta ilmenevien kortteleiden sisäpihat vaikuttavat paikoitellen melko väljiltä, joten jatkosuunnittelun yhteydessä voisi tutkia pihojen tiivistämisen ja toisaalta rakennusalan lisäämisen mahdollisuuksia.

Kiinteistölautakunta toteaa kaavaselostuksen mukaisesti, että kaava-alueen pitkänomainen muoto ja kolmelle puolelle avautuva meri tekevät mahdolliseksi merinäköalan melkein kaikista asunnoista. Tämän vuoksi yleiskaavaratkaisu luo hyvät edellytykset tonttien luovuttamiselle sääntelemättömään asuntotuotantoon hinta- ja laatukilpailuilla AM-ohjelman asettamat rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteet huomioiden. Eriyisesti kaava-alueen itäpuolelle tulevan puiston yhteyteen rajautuvat tontit sekä eteläkärkeen sijoittuvat tontit soveltuvat varsin hyvin mainittuun tarkoitukseen. Po. tontit tultaneen luovuttamaan pääosin myymälä. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosaan Laivakadun itäpuolelle sijoittuvat tontit soveltuvat taas paremmin säänneltyyn ja välimuodon (ml. Hitas, ASO, opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot) asuntotuotantoon. Mainitut tontit luovutetaan lähtökohtaisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaupunginhallitus päättää asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta ja muista varaus- ja luovutusehdoista aikanaan järjestettävien tontinvarauskierrosten yhteydessä.

Kaavaselostuksen mukaisesti asuntoalueen pohjoisosaan on suunniteltu kaava-alueen suurimmat päivittäistavarakaupat. Liitteenä olevan havainnekuvan mukaisesti päivittäistavarakaupat näyttäisivät sijoittuvan samaan kortteliin asuinkerrostalohankkeiden kanssa ja niillä olisi ainakin yhteinen korttelipiha.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa tältä osin, että havainnekuvasta ilmenevä korttelirakenne johtaa joka tapauksessa siihen, että asuinkortteleiden toteuttaminen tulee edellyttämään monimutkaisten yhteisjärjestely- ja/tai rasitesopimusten laatimista eri hankkeiden kesken. Näin ollen hankkeiden rakentamisen koordinointiin ja hankkeiden toteutumisen edellytysten arviointiin ja varmistamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota myös kiinteistötoimen osalta.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)



Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että laivaliikenteen melusta, ranta-alueen tuulisuudesta ja kaupunkikuvallisista syistä johtuen PY-kortteli on sijoitettu keskeisesti alueelle raitiotiepysäkin ja palvelujen läheisyyteen. Mainittuun kortteliin ollaan alustavasti suunnittelemassa alkuopetuskoulua, päiväkotia, pelikenttää ja leikkipihoja. Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kortteli muodostaa selkeän ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, eikä esimerkiksi suurta päiväkodin yksikköä ole järkevää sijoittaa asuinkortteleiden yhteyteen, koska varhaiskasvatuksen järjestämisen edellytykset ja tarveharkinta saattavat ajan kuluessa muuttua. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tarvittaessa myös kivijalkatiloihin voisi tutkia sijoitettaviksi yksityisiä päiväkoteja täydentämään alueen palvelutarjontaa, etenkin alueen rakentumisen vaihteellisuudesta johtuen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että mainitulle alueelle sijoittuvat hankkeet on järkevintä toteuttaa selkeästi yhdessä korttelikokonaisuudessa, jolloin Helsingin kaupunki vastannee pääosin niiden rakennuttamisesta.

Palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue (P/TP)

Palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueet sijoittuvat kaava-alueen pohjois-, keski- ja eteläosiin, kaava-alueen länsipuolelle. Aiemmassa kaavakartassa ollut julkisten palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue (PY/TP) on uudessa kaavakartassa muutettu osaksi palvelujen ja hallinnon aluetta sekä työpaikka-aluetta (P/TP). Samoin uudessa kaavakartassa palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueeksi on merkitty LV-alueen itäpuolelle sijoittuva kapea kaistale kaava-alueen eteläkärjestä. Po. alueen varaamista mainittuun tarkoitukseen voidaan pitää varsin kannatettavana, koska se elävöittää Hernesaarta mm. tarjoten palveluja venesataman käyttäjille.

Mainitulle alueelle sijoittuvat myös muun ohella Valtion viljavaraston viljasiilo sekä Fordin tehdasrakennus 1940-luvulta. Jatkosuunnittelun yhteydessä viljasiilolle etsitään selostuksen mukaan toiminnallisesti ja taloudellisesti nykyistä viljan varastointia perustellumpi käyttötarkoitus. Ns. Fordin talo on jatkosuunnittelun yhteydessä tarkoitus suojella ja sen kulttuurikäyttömahdollisuuksia tullaan jatkossa tarkemmin selvittämään. Kiinteistölautakunta katsoo, että ajateltujen suojelumääräysten ei tulisi olla tarpeettoman tiukkoja ja että kaavamääräyksiin tulisi mahdollistaa po. rakennuksen tuleva mahdollisimman monipuolinen ja vaihtoehtoinen käyttö myös nykyinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että edellä mainittujen säilyvien rakennusten pysäköinnin uudelleen järjestämisen edellytyksistä tulisi olla sovittu kiinteistötoimen ja rakennusten omistajien kanssa ennen kuin pysäköinnin uudelleen järjestämiseen tähtäävät kaavoitukselliset edellytyk-



set ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Asian ratkaiseminen edellyttää näin ollen virastojen välistä koordinaatiota ja yhteistyötä.

Kaava-alueen eteläosaan venesatama-alueen pohjoispuolelle sijoittuu vielä palvelujen ja hallinnon alue sekä teollisuusalue (P/TY), jonne ollaan suunnittelemassa veneilyn ja siihen liittyvän elinkeinotoiminnan keskittymää.

Huomioita osayleiskaavamerkinnöistä

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alue on varsin selkeästi ja tarkoituksenmukaisesti jaettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä muiksi alueiksi, jotka muodostuvat pääasiassa palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueista. Erilaisten toimintojen eriyttäminen helpottaa kaava-alueen tulevaa toteutumista, sillä asuntorakentamisen on mahdollista edetä ripeälläkin tahdilla olematta liikaa toiminnallisesti tai alueellisesti sidoksissa kaava-alueen muun käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Osayleiskaavamerkinnät ("PY", "P/TP", "P/TY") ovat melko yleisluonteisia ja mahdollistavat erilaisten toimintojen sijoittamisen kaava-alueelle vastaisuudessa laadittavien tarkentavien asemakaavojen perusteella. Näin ollen niiden tarkempaan läpikäyntiin ei tässä suunnitteluvaiheessa ole edellä esitettyä suurempaa tarvetta.

Muita huomioita osayleiskaavaratkaisuista

Kiinteistölautakunta kehottaa vielä kiinnittämään huomiota venesatama-alueeseen liittyvän kapean laiturikaistaleen sijoittamispaikkaan. Kaavaselostuksen korkotasoselvityksen (s. 35) mukaan näyttäisi siltä, että mainitun kaistaleen siirtäminen hiukan lännemmäksi mahdollistaisi sen, että po. kaistale sijoittuisi ainakin osittain mereen matalammalle ja mahdollisesti kallion päälle, jolloin laiturikaistaleen paikan siirrolla olisi kaiketi mahdollista saavuttaa kustannussäästöjä.

Kaava-alueen havainnekuvasta ilmenee, että veden sisääntuloväylät ovat paikoitellen varsin kapeat. Näin ollen lautakunta kehottaa vielä kiinnittämään huomiota veden vaihtuvuuden varmistamiseen liittyviin näkökohtiin venesatama-alueella, kaava-alueen eteläkärkeen sijoituvalla uimaranta-alueella ja muilla kaava-alueeseen kuuluvilla vesialueilla.

Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään keinoja alueen rakentamisaikaisten ja pysyvien julkisten ympäristötaidehankkeiden edistämiseksi. Kiinteistölautakunta toteaa, että erityisesti rakennusaikaisten ympäristötaidehankkeiden edistämiseen tulisi lähtökohtaisesti suhtautua varauksella, sillä on tarpeeton lisätä kaava-alueen toteuttamisen ja rakentamisen kustannuksia etenkin, mikäli kyse on ainoastaan väliaikaisista ratkaisuista. Myös



pysyviksi tarkoitettujen ympäristötaidehankkeiden toteuttamiseen tulisi suhtautua varauksellisesti ottaen muun ohella huomioon vallitsevat taloudelliset olosuhteet.

Maanomistus- ja hallinta

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

Alueella on maanvuokrasopimuksia useiden eri toimijoiden kanssa, joista merkittävin on Arctech Helsinki Shipyard Oy. Maanvuokrasopimus käsittää alueita kaava-alueen pohjois- ja keskiosissa. Arctech Helsinki Shipyard Oy:n telakkatoiminnot on tarkoitus siirtää kaava-alueen pohjoispuolelle mainitun maanvuokrasopimuksen päätyttyä, ja kiinteistötoimi on jo käynyt alustavia neuvotteluja asiasta vuokralaisen kanssa. Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alueeseen kohdistuvat maanvuokrasopimukset ja niiden hallinnointi tulee ottaa huomioon kaava-alueen jatkosuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa niin, ettei kaava-alueen toteuttaminen niiden vuoksi viivästy tarpeettomasti.

Autopaikoituksesta

Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että alueen tulevassa asemakaavoituksessa tutkittaisiin asuntotonttien autopaikkavelvoitteiden osalta mahdollisuutta määrittää velvoiteautopaikkamäärät nykykäytäntöä huomattavasti markkinaehtoisemmin. Tällöin tonttien rakentajille ja rakennuttajille tarjottaisiin siis lähtökohtaisesti mahdollisuus toteuttaa vain kysyntää vastaava määrä autopaikkoja. Tämä voisi mahdollistaa osaltaan tehokkaamman maankäytön asuinkortteleissa ja sillä voisi olla positiivinen vaikutus myös rakennusoikeuden arvoon. Lisäksi autopaikkamäärien markkinaehtoisella toteuttamisella voisi olla alueen sijainti huomioiden myönteisiä liikenteellisiä vaikutuksia.

Autopaikkojen markkinaehtoisen toteuttamisen salliminen edellyttää kuitenkin todennäköisesti, että alueen tulevassa asemakaavoituksessa varattaisiin alueita mahdollisia myöhemmin toteutettavia pysäköintilaitoksia varten, jotta mahdolliseen myöhemmin ilmenevään alueen autopaikkatarpeeseen voidaan vastata. Nämä aluevaraukset voisivat sijoitua osayleiskaavaehdotuksessa osoitetun alueen kokoojakadun länsipuolelle, jolla satamatoiminnasta johtuva melu ei ainakaan lähtökohtaisesti mahdollista asuntorakentamista. Mikäli tällaisia pysäköintilaitoksia tulevaisuudessa toteutettaisiin, vaatisi se todennäköisesti kaupungin aktiivista osallistumista, koska yksittäisten taloyhtiöiden toimesta niiden toteuttaminen lienee varsin epärealistista.

Lopuksi



Kiinteistölautakunta puoltaa Hernesaaren osayleiskaavan nro 12385 hyväksymistä edellä esitetyin huomioin.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että osayleiskaavan perusteella jatkossa laadittavat asemakaavat tulee tarvittavilta osin valmistella yhteistyössä kiinteistötoimen ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa.

Käsittely

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen 11. kappaleen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: Tämän vuoksi yleiskaavaratkaisu luo hyvät edellytykset tonttien luovuttamiselle sääntelemättömään asuntotuotantoon hinta- ja laatukilpailuilla AM-ohjelman asettamat rahoitus- ja hallintamuotojakautamavoitteet huomioiden.

Lausuntoehdotuksen 11. kappaleen viimeisen virkkeen sana "kiinteistölautakunta" korvataan sanalla "kaupunginhallitus".

Lausuntoehdotuksen 12. kappaleen kaksi viimeistä virkettä poistetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 19.1.2016 päivätty kaavakartta
- 14.2.2017 päivätty kaavakartta
- Havainnekuva
- Kslk:n pöytäkirja 14.2.2017, 83 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus



Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaa (Länsisatama) sekä 53. kaupunginosaa (Ulkosaaret) koskevasta Hernesaaren osayleiskaavasta nro 12385 seuraavan lausunnon:

Taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 26.1.2016 19.1.2016 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12385 hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.2. - 14.3.2016 ja siitä saatujen lausuntojen, muistutusten ja kirjeiden perusteella kaavaehdotukseen on nyt tehty muutoksia. Muutokset ilmenevät seikkaperäisesti kaavaselostuksen luvusta 5 Suunnitteluvaiheet. Kiinteistölautakunnan 7.4.2016 (150 §) antaman lausunnon johdosta kaavakarttaan on lisätty P/TP-alue (palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue) LV-alueen itäpuolelle.

19.1.2016 päivätty kaavakartta on liitteenä nro 1 ja uusi päivitetty kaavakartta on liitteenä nro 2. Kaava-alueen päivitetty havainnekuva puolestaan on liitteenä nro 3.

Osayleiskaavasta yleisesti

Länsisataman Hernesaaren osayleiskaava koskee Hernesaarta ja sitä ympäröiviä vesialueita Matalasalmenkujan eteläpuolella (jäljempänä ”kaava-alue”). Osayleiskaavan perusteella vastaisuudessa laadittava asemakaava/-kaavat luovat toteutuessaan maankäytölliset edellytykset uuden asuin- ja työpaikka-alueen sekä satama- ja puistoalueiden toteuttamiselle Hernesaaren. Osayleiskaavan keskeisenä tarkoituksena on liittää Hernesaari toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi ympäröivää kantakaupunkia. Tavoitteena on, että kaavoituksellisesti luodaan edellytykset laadukkaalle, monipuoliselle ja omaleimaiselle asuntorakentamiselle sekä mahdollistetaan tarkoituksenmukainen ja alueelle sopiva toimitila-, palvelu- ja liikerakentaminen.

Alueen nykyinen maapinta-ala on noin 33 hehtaaria, mutta meri-alueiden lisätäyttöjen ja kaivauksien myötä kaava-alueen maapinta-ala tulee olemaan noin 39 hehtaaria. Asuntorakentamisen kerrosalatavoitetta on nostettu aiemmasta noin 250 000 k-m²:stä (noin 6 000 asukasta) noin 285 000 k-m²:iin (noin 6 900 asukasta), mitä voidaan pitää erittäin kannatettavana. Työpaikka- ja palvelukerrosalatavoite, noin 150 000 k-m² (noin 3 000 työpaikkaa), on pysynyt ennallaan aiemmin esiteltyyn osayleiskaavaehdotukseen verrattuna. Edellä mainittujen lukujen perusteella kyse on siten kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta varsin merkittävästä uudesta osayleiskaavasta.

Kaavan toteuttamisen myötä alueella nykyisin sijaitsevat rakennukset puretaan lukuun ottamatta Fordin tehdasrakennusta, Munkkisaaren



teollisuustaltoa, Valtion viljavarastoa, Löylyä ja Cafe Birgittaa. Helikopterikenttää ei enää suunnitella sijoitettavan kaava-alueelle.

Osayleiskaavaa voitaneen kokonaisuutena arvioiden pitää melko yksityiskohtaisena, sillä etenkin sen selostusosassa on esitetty varsin yksityiskohtaisia ja tulevaa asemakaavoitusta ohjaavia suunnittelu- ja toteutusperiaatteita. Näin ollen kiinteistölautakunnan lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota juuri selostusosasta ilmeneviin suunnittelun ja toteuttamisen periaatteisiin siltä osin kuin po. asioilla on relevanssia kiinteistötoimen näkökulmasta.

Huomioita osayleiskaavan selostuksesta

Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK)

Selostuksen mukaan kaava-alueelle tutkitaan vaihtoehtoisia kaupunkiasumisen malleja kaupunkisuunnitteluviraston laatimiin selvityksiin tukeutuen, ja merelle avautuvat näkymät ovat merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia tekijöitä. Tavoitteena on tehdä houkuttelevaa, laadukasta ja urbaania kerrostaloasumista. Laadukkailla asuntoalueilla taataan monipuolinen väestö- ja asuntorakenne, jossa painotetaan asumismuotojen moninaisuutta, runsautta ja uudentyyppisiä kaupunkiasumisen muotoja.

Laivakadun, kaava-alueen kokoajakadun, varrelle ollaan suunnittelemassa 8-9 kerrosta korkeita kerrostaloja, ja asuinkortteleiden kerrosluku pienenee asteittain mentäessä kohti itäpuolen rantapuiston kortteleita, joiden suunniteltu kerrosluku on kuusi kerrosta. Tavoiteltua kerroskorkeutta rantapuiston puolella on nostettu aiemmasta viidestä kymmeneen. Samoin kaava-alueen eteläkärkeen on uudessa havainnekuvassa lisätty yksi kokonaan uusi asuinkortteli. Edellä mainittuja nostetun asuinkerrosalataavoitteen toteuttamiseen tähtääviä muutoksia voidaan pitää kannatettavina.

Pysäköinti tulotaisiin lähtökohtaisesti sijoittamaan pääosin asuinkortteleiden pihakansien alle ja osin maanpäällisiin pysäköintitaloihin. Kaava-alueen suunnitellusta korkotasosta johtuen pysäköinnin toteuttaminen ei selostuksen mukaan edellytä merkittävästi kustannuksia nostavia erikoisratkaisuja.

Kiinteistölautakunta toteaa, että asuntorakentamisen kerrosalataavoitteen nostoa (noin 285 000 k-m², 6 900 asukasta) voidaan pitää kannatettavana ottaen huomioon kiinteistötoimelle asetetut vuotuiset tavoitteet liittyen mm. luovutettuun asuinkerrosalaan sekä tonttien maanmyynti- ja vuokratuloihin. Toteutuessaan osayleiskaavaehdotus tukee hyvin em. tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistölautakunta toteaa kuitenkin, että jatkosuunnittelun yhteydessä voitaisiin paikoin tutkia edellytyksiä vieläkin tiiviimmälle asuntorakentamiselle, mikäli suunnittelun



reunaehdot mm. pysäköinnin järjestämiseen liittyen tämän mahdollistavat. Havainnekuvasta ilmenevien kortteleiden sisäpihat vaikuttavat paikoitellen melko väljiltä, joten jatkosuunnittelun yhteydessä voisi tutkia pihojen tiivistämisen ja toisaalta rakennusalan lisäämisen mahdollisuuksia.

Kiinteistölautakunta toteaa kaavaselostuksen mukaisesti, että kaava-alueen pitkänomainen muoto ja kolmelle puolelle avautuva meri tekevät mahdolliseksi merinäköalan melkein kaikista asunnoista. Tämän vuoksi valtaosa kaava-alueen tonteista tultaneen luovuttamaan vapaarahoitteeseen sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon erikseen järjestettävillä hinta- ja/tai laatukilpailuilla lautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Erityisesti kaava-alueen itäpuolelle tulevan puiston yhteyteen rajautuvat tontit sekä eteläkärkeen sijoittuvat tontit soveltuvat varsin hyvin mainittuun tarkoitukseen. Po. tontit tultaneen luovuttamaan pääosin myymällä. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosaan Laivakadun itäpuolelle sijoittuvat tontit soveltuvat taas paremmin säänneltyyn ja välimuodon (ml. Hitas, ASO, opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot) asuntotuotantoon. Mainitut tontit luovutetaan lähtökohtaisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kiinteistölautakunta päättää asuntonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta ja muista varaus- ja luovutusehdoista aikanaan järjestettävien tontinvarauskierrosten yhteydessä.

Kaavaselostuksen mukaisesti asuntoalueen pohjoisosaan on suunniteltu kaava-alueen suurimmat päivittäistavarakaupat. Liitteenä olevan havainnekuvan mukaisesti päivittäistavarakaupat näyttäisivät sijoittuvan samaan kortteliin asuinkerrostalohankkeiden kanssa ja niillä olisi ainakin yhteinen korttelipiha. Kiinteistölautakunta toteaa, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi selvittää mahdollisuudet sijoittaa päivittäistavarakaupan yksiköt omille tonteilleen niin, ettei niillä ole toiminnallisia ja rakenteellisia yhteyksiä asuinkerrostalohankkeiden kanssa esimerkiksi pysäköinnin järjestämisen osalta. Tällä tavoin voitaisiin edistää hankkeiden toteutumista.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa tältä osin, että havainnekuvasta ilmenevä korttelirakenne johtaa joka tapauksessa siihen, että asuinkortteleiden toteuttaminen tulee edellyttämään monimutkaisten yhteisjärjestely- ja/tai rasitesopimusten laatimista eri hankkeiden kesken. Näin ollen hankkeiden rakentamisen koordinointiin ja hankkeiden toteutumisen edellytysten arviointiin ja varmistamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota myös kiinteistötoimen osalta.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)



Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että laivaliikenteen melusta, ranta-alueen tuulisuudesta ja kaupunkikuvallisista syistä johtuen PY-kortteli on sijoitettu keskeisesti alueelle raitiotiepysäkin ja palvelujen läheisyyteen. Mainittuun kortteliin ollaan alustavasti suunnittelemassa alkuopetuskoulua, päiväkotia, pelikenttää ja leikkipihoja. Kiinteistölautakunta toteaa, että mainittu kortteli muodostaa selkeän ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, eikä esimerkiksi suurta päiväkodin yksikköä ole järkevää sijoittaa asuinkortteleiden yhteyteen, koska varhaiskasvatuksen järjestämisen edellytykset ja tarveharkinta saattavat ajan kuluessa muuttua. Lautakunta katsoo kuitenkin, että tarvittaessa myös kivijalkatiloihin voisi tutkia sijoitettaviksi yksityisiä päiväkoteja täydentämään alueen palvelutarjontaa, etenkin alueen rakentumisen vaihteellisuudesta johtuen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että mainitulle alueelle sijoittuvat hankkeet on järkevintä toteuttaa selkeästi yhdessä korttelikokonaisuudessa, jolloin Helsingin kaupunki vastannee pääosin niiden rakennuttamisesta.

Palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue (P/TP)

Palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueet sijoittuvat kaava-alueen pohjois-, keski- ja eteläosiin, kaava-alueen länsipuolelle. Aiemmas- sa kaavakartassa ollut julkisten palvelujen ja hallinnon alue sekä työpaikka-alue (PY/TP) on uudessa kaavakartassa muutettu osaksi palvelujen ja hallinnon aluetta sekä työpaikka-alue (P/TP). Samoin uudessa kaavakartassa palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueeksi on merkitty LV-alueen itäpuolelle sijoittuva kapea kaistale kaava-alueen eteläkärjestä. Po. alueen varaamista mainittuun tarkoitukseen voidaan pitää varsin kannatettavana, koska se elävöittää Hernesaarta mm. tarjoten palveluja venesataman käyttäjille.

Mainitulle alueelle sijoittuvat myös muun ohella Valtion viljavaraston viljasiilo sekä Fordin tehdasrakennus 1940-luvulta. Jatkosuunnittelun yhteydessä viljasiilolle etsitään selostuksen mukaan toiminnallisesti ja taloudellisesti nykyistä viljan varastointia perustellumpi käyttötarkoitus. Ns. Fordin talo on jatkosuunnittelun yhteydessä tarkoitus suojella ja sen kulttuurikäyttömahdollisuuksia tullaan jatkossa tarkemmin selvittämään. Kiinteistölautakunta katsoo, että ajateltujen suojelumääräysten ei tulisi olla tarpeettoman tiukkoja ja että kaavamääräyksiin tulisi mahdollistaa po. rakennuksen tuleva mahdollisimman monipuolinen ja vaihtoehtoinen käyttö myös nykyinen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kiinteistölautakunta toteaa vielä, että edellä mainittujen säilyvien rakennusten pysäköinnin uudelleen järjestämisen edellytyksistä tulisi olla sovittu kiinteistötoimen ja rakennusten omistajien kanssa ennen kuin pysäköinnin uudelleen järjestämiseen tähtäävät kaavoitukselliset edellytyk-



set ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Asian ratkaiseminen edellyttää näin ollen virastojen välistä koordinaatiota ja yhteistyötä.

Kaava-alueen eteläosaan venesatama-alueen pohjoispuolelle sijoittuu vielä palvelujen ja hallinnon alue sekä teollisuusalue (P/TY), jonne ollaan suunnittelemassa veneilyn ja siihen liittyvän elinkeinotoiminnan keskittymää.

Huomioita osayleiskaavamerkinnöistä

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alue on varsin selkeästi ja tarkoituksenmukaisesti jaettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä muiksi alueiksi, jotka muodostuvat pääasiassa palvelujen ja hallinnon sekä työpaikkojen alueista. Erilaisten toimintojen eriyttäminen helpottaa kaava-alueen tulevaa toteutumista, sillä asuntorakentamisen on mahdollista edetä ripeälläkin tahdilla olematta liikaa toiminnallisesti tai alueellisesti sidoksissa kaava-alueen muun käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Osayleiskaavamerkinnät ("PY", "P/TP", "P/TY") ovat melko yleisluonteisia ja mahdollistavat erilaisten toimintojen sijoittamisen kaava-alueelle vastaisuudessa laadittavien tarkentavien asemakaavojen perusteella. Näin ollen niiden tarkempaan läpikäyntiin ei tässä suunnitteluvaiheessa ole edellä esitettyä suurempaa tarvetta.

Muita huomioita osayleiskaavaratkaisuista

Kiinteistölautakunta kehottaa vielä kiinnittämään huomiota venesatama-alueeseen liittyvän kapean laiturikaistaleen sijoittamispaikkaan. Kaavaselostuksen korkotasoselvityksen (s. 35) mukaan näyttäisi siltä, että mainitun kaistaleen siirtäminen hiukan lännemmäksi mahdollistaisi sen, että po. kaistale sijoittuisi ainakin osittain mereen matalammalle ja mahdollisesti kallion päälle, jolloin laiturikaistaleen paikan siirrolla olisi kaiketi mahdollista saavuttaa kustannussäästöjä.

Kaava-alueen havainnekuvasta ilmenee, että veden sisääntuloväylät ovat paikoitellen varsin kapeat. Näin ollen lautakunta kehottaa vielä kiinnittämään huomiota veden vaihtuvuuden varmistamiseen liittyviin näkökohtiin venesatama-alueella, kaava-alueen eteläkärkeen sijoituvalla uimaranta-alueella ja muilla kaava-alueeseen kuuluvilla vesialueilla.

Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään keinoja alueen rakentamisaikaisten ja pysyvien julkisten ympäristötaidehankkeiden edistämiseksi. Kiinteistölautakunta toteaa, että erityisesti rakennusaikaisten ympäristötaidehankkeiden edistämiseen tulisi lähtökohtaisesti suhtautua varauksella, sillä on tarpeeton lisätä kaava-alueen toteuttamisen ja rakentamisen kustannuksia etenkin, mikäli kyse on ainoastaan väliaikaisista ratkaisuista. Myös



pysyviksi tarkoitettujen ympäristötaidehankkeiden toteuttamiseen tulisi suhtautua varauksellisesti ottaen muun ohella huomioon vallitsevat taloudelliset olosuhteet.

Maanomistus- ja hallinta

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

Alueella on maanvuokrasopimuksia useiden eri toimijoiden kanssa, joista merkittävin on Arctech Helsinki Shipyard Oy. Maanvuokrasopimus käsittää alueita kaava-alueen pohjois- ja keskiosissa. Arctech Helsinki Shipyard Oy:n telakkatoiminnot on tarkoitus siirtää kaava-alueen pohjoispuolelle mainitun maanvuokrasopimuksen päätyttyä, ja kiinteistötoimi on jo käynyt alustavia neuvotteluja asiasta vuokralaisen kanssa. Kiinteistölautakunta toteaa, että kaava-alueeseen kohdistuvat maanvuokrasopimukset ja niiden hallinnointi tulee ottaa huomioon kaava-alueen jatkosuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa niin, ettei kaava-alueen toteuttaminen niiden vuoksi viivästy tarpeettomasti.

Autopaikoituksesta

Kiinteistölautakunta pitää perusteltuna, että alueen tulevassa asemakaavoituksessa tutkittaisiin asuntotonttien autopaikkavelvoitteiden osalta mahdollisuutta määrittää velvoiteautopaikkamäärät nykykäytäntöä huomattavasti markkinaehtoisemmin. Tällöin tonttien rakentajille ja rakennuttajille tarjottaisiin siis lähtökohtaisesti mahdollisuus toteuttaa vain kysyntää vastaava määrä autopaikkoja. Tämä voisi mahdollistaa osaltaan tehokkaamman maankäytön asuinkortteleissa ja sillä voisi olla positiivinen vaikutus myös rakennusoikeuden arvoon. Lisäksi autopaikkamäärien markkinaehtoisella toteuttamisella voisi olla alueen sijainti huomioiden myönteisiä liikenteellisiä vaikutuksia.

Autopaikkojen markkinaehtoisen toteuttamisen salliminen edellyttää kuitenkin todennäköisesti, että alueen tulevassa asemakaavoituksessa varattaisiin alueita mahdollisia myöhemmin toteutettavia pysäköintilaitoksia varten, jotta mahdolliseen myöhemmin ilmenevään alueen autopaikkatarpeeseen voidaan vastata. Nämä aluevaraukset voisivat sijoitua osayleiskaavaehdotuksessa osoitetun alueen kokoojakadun länsipuolelle, jolla satamatoiminnasta johtuva melu ei ainakaan lähtökohtaisesti mahdollista asuntorakentamista. Mikäli tällaisia pysäköintilaitoksia tulevaisuudessa toteutettaisiin, vaatisi se todennäköisesti kaupungin aktiivista osallistumista, koska yksittäisten taloyhtiöiden toimesta niiden toteuttaminen lienee varsin epärealistista.

Lopuksi



04.05.2017

Kiinteistölautakunta puoltaa Hernesaaren osayleiskaavan nro 12385 hyväksymistä edellä esitetyin huomioin.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että osayleiskaavan perusteella jatkossa laadittavat asemakaavat tulee tarvittavilta osin valmistella yhteistyössä kiinteistötoimen ja kaupungin muiden eri hallintokuntien kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 19.1.2016 päivätty kaavakartta
- 2 14.2.2017 päivätty kaavakartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Kslk:n pöytäkirja 14.2.2017, 83 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta