



14.06.2022

Kokousaika 14.06.2022 15:30 - 18:58

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari
läsnä 358§ -361§, poistui 17:07
varapuheenjohtaja

Rautava, Risto
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Haglund, Mia
Kaleva, Atte
Kuusela, Sami
Meri, Otto

poissa: 362§

Nevanlinna, Tuomas
Pajunen, Jenni
Pasanen, Amanda
Raatikainen, Mika
Koljonen, Olli-Pekka
Sivonen, Sameli

läsnä 358§ - 359§, 361§ - 386§
varajäsen
varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville
Hyvärinen, Silja
Pudas, Kari
Randell, Mari
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
tekninen johtaja
asiakkuusjohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-
lupäällikkö

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Rajala, Pasi
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Gustafsson, Kristina
Lawrence, Sanna
Rangdell, Katriina
Kiattrakoolchai, August
Salminen, Toni

maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
vs. hallintoasiantuntija
lakimies
nuorisoneuvoston edustaja
ict-tukihenkilö
läsnä 358§ - 359§



14.06.2022

Aaltonen, Ilkka	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 362§
Backberg, Janni	arkkitehti asiantuntija läsnä 360§
Eskola, Tuomas	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä 361§
Hurme, Paula	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä 360§
Immonen, Kati	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä 360§
Kaalikoski, Mika	projektipäällikkö asiantuntija läsnä 363§
Kaijansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 360§
Koskinen, Mirva	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 360§
Mead, Katharina	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä 362§
Ollila, Sari	arkkitehti asiantuntija läsnä 362§
Sihvonen, Taru	projektinjohtaja asiantuntija läsnä 364§
Österlund, Riikka	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä 360§
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 358-361 §
Risto Rautava	362-386 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari



14.06.2022

	Ville Lehmuskoski	358 § kaupunkiympäristön toimialajohtaja 359-386 §
Pöytäkirjanpitäjä	Kristina Gustafsson	hallintosihteeri 358-386 §



14.06.2022

§	Asia	
358	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
359	Asia/2	Ilmoitusasiat
360	Asia/3	Hermanninrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12760) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
361	Asia/4	Hopeatien ympäristön asemakaavan muutosehdotus (nro 12725) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
362	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän keskustakortteleiden varaamiseksi Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle
363	Asia/6	Mannerheimintie, Paavo Nurmen polku, Ruusankatu, Savilankatu, Salinkatu, Eino Leinon katu, Toivonkatu, katusuunnitelmien hyväksyminen, Taka-Töölö
364	Asia/7	Koirasaarentie, Köökarinkuja, Isosaarentie, Svanströmintie, katusuunnitelmien hyväksyminen, Laajasalo
365	Asia/8	Meilahti, Meilahden huvila-alueen kuuden vuokra-alan täydennysrakentaminen, poikkeamishakemus
366	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon
367	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Leankatu 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12782)
368	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ruoholahdenkatu 14, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12773)
369	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskyläntie 2 (Laajasalo, Yliskylä) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12753)
370	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamisesta Jätkäsaaresta kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, Ahdinallas)
371	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamisesta Jätkäsaaresta toimitilahankkeen jatkosuunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu



14.06.2022

		tontti 20835/1)
372	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Pasila, 17023)
373	Asia/16	Himmelitie 9 ja 11 asemakaavan muuttaminen (nro 12719)
374	Asia/17	Kärkitie 9, asemakaavan muuttaminen (nro 12768)
375	Asia/18	Munkkiniemi, Lapinmäentie 2, poikkeamishakemus
376	Asia/19	Hiekkarannantie, katusuunnitelman hyväksyminen, Etu-Töölö
377	Asia/20	Seurasaaren museoalueen vuokraaminen Museovirastolle
378	Asia/21	Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman 2019-2021 loppuraportti
379	Asia/22	Kuntalaisten aloitteet Tehtaankadun nimen muuttamisesta
380	Asia/23	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Aino Tuomisen ym. valtuustoaloitteesta koskien kävelyalueita koulujen ympärille koulumatkan turvallisuuden ja pihan viihtyisyyden parantamiseksi
381	Asia/24	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Arja Karhuvaaran ym. valtuustoaloitteesta, jossa ehdotetaan Helsingin sisäisen vesiliikenteen siirtämistä HSL:n järjestämäksi osaksi julkista liikennettä
382	Asia/25	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jussi Chydeniuksen ym. valtuustoaloitteesta koskien leikkipaikoille toteutettavaa lelulaatikkokokeilua
383	Asia/26	Hankintaoikaisuvaatimus ja hankinnan keskeyttäminen, sähkösuunnittelupalveluiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2022-2024 (2024-2026)
384	Asia/27	Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksestä 7.4.2022 (70 §) jatkaa asuntontin (pientalo) lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten
385	Asia/28	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 28.10.2022 § 178 (kustannuksista vastaaminen)



14.06.2022

386 Asia/29 Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 2.6.–8.6.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 358

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sami Kuuselan ja varatarkastajaksi jäsen Atte Kalevan.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.06.2022

Asia/2

§ 359
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 1.6.2022 § 140

Kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2022-004295 T 00 00 02

Kvsto 1.6.2022 § 144

Vuokrauseriaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Oulunkylä, tontti 28320/12)

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Kvsto 1.6.2022 § 145

Konalan Konalankuja 1-5 asemakaavan muuttaminen (nro 12665)

HEL 2013-003894 T 10 03 03

Kvsto 1.6.2022 § 146

Pitäjänmäen Kokkokalliontie 9:n asemakaavan muuttaminen (nro 12743)

HEL 2020-011398 T 10 03 03

[Pöytäkirja 1.6.2022](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Mellunkylä, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1

Kaupunginvaltuuston 16.3.2022, § 69, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Mellunkylä, Mellunmäki, tontit 47201/2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12421, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1.

HEL 2014-004718



Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12421
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12421

Helsingissä 12.5.2022

Voimaan tullut asemakaava: Lauttasaari, Pohjoiskaari 34–38

Kaupunginvaltuuston 30.3.2022, § 80, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Lauttasaari, Kotkavuori, tontti 31024/5, piirustus nro 12640, Pohjoiskaari 34–38.

HEL 2019-010330

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12640
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12640

Helsingissä 19.5.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.06.2022

Asia/3

§ 360

Hermanninrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12760) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-001742 T 10 03 03

Hankennumero 3741_3, 3721_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa liitteiden 3 ja 4 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 (osat 1/2 ja 2/2) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 21. kaupunginosan (Hermanni) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10570 ja 10688, puisto-, sata- ma-, erityis- ja katualueita ja 21. kaupunginosan (Hermanni) kortteli 21676 osa tonttia 4, puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta linjasi, että pysäköinnin laskentaohjeena tässä kaavassa sovelletaan 1 paikka 145 neliötä kohden. Perusteluna sijainti uuden Kalasatama-Pasila raitiotieyhteyden läheisyydessä. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi alueelle suunniteltujen pysäköintitalojen käytön astetta nyt suunniteltua laajemmin Kyläsaaren alueen hyväksi. Samalla lautakunta päätti pyytää valmistelua arvioimaan tarkoituksenmukaisessa aikataulussa sitä, tulisiko uusien kaupunkiraitiotiehankkeiden kuten juuri Kalasatama-Pasilan tai Kruunusiltojen pysäkkien läheisyydessä soveltaa samoja laskentaohjeita kuin astetta raskaamman raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

Lisäksi lautakunta päätti pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkökulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkymien näkökulmasta.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Janni Backberg, tiimipäällikkö Matti Kajansinkko, liikenneinsinööri Riikka Österlund, maisema-arkkitehti Paula Hurme, erityisasiantuntija Kati Immonen ja tiimipäällikkö Mirva Koskinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lautakunta linjaa, että pysäköinnin laskentaohjeena tässä kaavassa sovelletaan 1 paikka 145 neliötä kohden. Perusteluna sijainti uuden Kalasatama-Pasila raitiotieyhteyden läheisyydessä. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi alueelle suunniteltujen pysäköintitalojen käytön astetta nyt suunniteltua laajemmin Kyläsaaren alueen hyväksi. Samalla lautakunta pyytää valmistelua arvioimaan tarkoituksenmukaisessa aikataulussa sitä, tulisiko uusien kaupunkiraitiotiehankkeiden kuten juuri Kalasatama-Pasilan tai Kruunusiltojen pysäkkien läheisyydessä soveltaa samoja laskentaohjeita kuin astetta raskaamman raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

Kannattaja: Sami Kuusela

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkö-



kulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkymien näkökulmasta.

Kannattaja: Amanda Pasanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 5

Silja Borgarsdottir Sandelin, Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äänet: 7

Mia Haglund, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Poissa: 1

Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 äänin 7-5 (1 poissa).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 4

Atte Kaleva, Otto Meri, Jenni Pajunen, Risto Rautava

Ei-äänet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Poissa: 1

Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 äänin 8-4 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



14.06.2022

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891
janni.backberg(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 1/2, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 2/2, päivätty 7.6.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus, päivätty 7.6.2022
- 6 Havainnekuva, 7.6.2022
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 7.6.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa liitteiden 3 ja 4 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 (osat 1/2 ja 2/2) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 21. kaupunginosan (Hermanni) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10570 ja 10688, puisto-, satama-, erityis- ja katualueita ja 21. kaupunginosan (Hermanni) kortteli 21676 osa tonttia 4, puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691)



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hermanninrantaa, joka sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen ja palveluiden rakentamisen noin 5 500 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ekologisesti kestävä, mahdollisimman laajasti puurakenteinen ja vihreä asuinalue, joka sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Tavoitteena on suunnitella asuin ympäristö, joka myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa yhdistävät Kalasataman pohjoisosan Arabianrantaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten kanta-kaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa voidaan vahvistaa alue-, palvelu- ja yhdyskuntarakenteessa.



Alueelle on suunniteltu yhdeksän asuinkorttelia, kaksi pysäköintilaitosta, koulu ja kaksi päiväkotia. Pohjoisemman päiväkodin yhteyteen suunnitellaan lisäksi urheilukenttä ja leikkipuisto. Nykyinen Hermannin rantapuisto jää asukkaiden virkistyskäyttöön ja tarkoituksena on suunnittelun keinoin tukea ja vahvistaa puiston biodiversiteettiä. Rantapuiston ja tulevan kaupunkirakenteen rajapintaan on suunniteltu toiminnallinen rantapromenadi, Hermanninterassi.

Uutta asuntokerrosalaa on 225 050 k-m², liiketilaa 10 400 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosala (ml. Kalasataman yhteiskerhotila) on 13 800 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 3,26$. Asukasmäärän lisäys on noin 5 500 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7267), jonka mukaan paikalliset kokoojakadut liittävätkin alueen Hermannin rantatiehen, jossa kulkee myös Hermanninrantaa palveleva joukkoliikenne, kuten esimerkiksi vuonna 2024 valmistuva Kalasataman raitiotie. Jalankululle ja pyöräliikenteelle tarjotaan suorat ja turvalliset yhteydet moniin suuntiin. Alueen eteläosassa Kyläsaarenkatu toteutetaan pyöräkatuna, joka on osa baanaverkkoa. Asukkaiden autopysäköinti keskitetään kahteen pysäköintilaitokseen, jotka sijaitsevat Hermannin rantatien varrella. Näin alueen sisäisen katuverkon autoliikenteen määrä pysyy vähäisenä. Kadunvarsipaikkoja on noin 35 % yleistä ohjetta vähemmän, sillä katuvihreää on priorisoitu kadunvarsipysäköinnin yli.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kalasataman kaupunkirakenne täydentyy pohjoiseen kohti Arabianrantaa. Alueen liikennesuunnitelmat kannustavat liikkumaan kestäväillä kulkumuodoilla ja mahdollistavat autottoman elämäntavan. Uusi maankäyttö tuo käyttäjiä myös joukkoliikenteelle. Nykyistä luonnonympäristöä säilytetään ja kehitetään yhä monimuotoisemmaksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että edistetään toimivan ja kauniin kaupungin, kunnianhimoisen ilmastovastuun ja luonnonsuojelun sekä Helsingin kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimista. Kaavaratkaisu on Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavan hengen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hermanninranta sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa noin 3,5 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen.



Suunnittelualueesta lähes kaikki on rakennettu täytöille. Täyttöä on tehty osin suunnittelemattomasti, ja osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta. Osa täytöstä on hyvin kantavalla kitkamaalla, ja osa huonosti kantavalla savi- ja liejupohjalla.

Alueella sijaitsee nykyisin veneiden talvisäilytysalue ja pienimuotoista teollista ja kaupallista toimintaa. Alueella sijaitsee myös Hermannin rantapuisto, joka on kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen vehreä ja luonnonmukainen ranta-alue. Aika ajoin lähes kokonaan veden alle jäävä matala ranta on luonteeltaan villi ja hoitamaton.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1985–2020, joissa alue on merkitty satama-alueeksi, puistoalueeksi, kalasataman ja elintarviketeollisuuden toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialueeksi, vesialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, kalasatama-alueeksi, erityisalueeksi, venesatama-alueeksi, rautatiealueeksi ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa (04/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen	55–60 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden kunnostaminen	17 milj. euroa
Kadut ja aukiot	45 milj. euroa
Puistot	5 milj. euroa
Tulviin varautuminen	8 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa
Yhteensä	n. 180–190 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 200–240 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on tehty AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman perusteella.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY- keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen joukkoliikennetkaisuun ja jätehuollon toimivuuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisua on työstetty yhteistyössä sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän että Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, tehokkuuteen, palveluntarjontaan, urheilukentän kattamiseen ja kokoon sekä siltavaraukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / liikunta
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / nuoriso
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kirjasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Puutuoteteollisuus ry
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891
janni.backberg(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 1/2, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 kartta, osa 2/2, päivätty 7.6.2022
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 selostus, päivätty 7.6.2022
- 6 Havainnekuva, 7.6.2022
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267 / 7.6.2022)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



14.06.2022

Asia/3

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 351

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.04.2022 § 31

Nimistötoimikunta 05.05.2021 § 36

Nimistötoimikunta 07.04.2021 § 25



§ 361

Hopeatien ympäristön asemakaavan muutosehdotus (nro 12725) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Hankenumero 0740_65, 3355

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa liitteen nro 3 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteileita 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022
- 5 Havainnekuva, 7.6.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien itäpäähän ja Schildtinpolun kortteleita. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueelle voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle. Kaavaratkaisu on tehty sosiaali- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta.



Tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehitty monipuolisena ikäihmisten asumisen ja palvelujen keskittymänä. Alueen sijaitessa alle 300 metrin etäisyydellä Pohjois-Haagan asemasta on muunkin maankäytön tehostaminen uuden kerrostalorakentamisen muodossa perusteltua.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueelle voidaan toteuttaa nykyaikaiset ja toimivat tilat ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja varten siinä laajuudessa, että uudet tilat korvaisivat mm. kolme nykyistä huonokuntoista vanhuspalveluyksikköä, joiden palvelujen tuottamisesta vastaa Helsingin Seniorisäätiö. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m². Seniorikeskuksen uudisrakennuksen ja Hopeatien palvelutalon muodostamalle kokonaisuudelle varataan 32 000 k-m² kerrosalaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 22 900 k-m² uutta asuinkerrostalorakentamista. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla ja palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät n. 300 paikalla. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7231), jonka mukaan Hopeatien kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Seniorikeskuksen sisäänkäynnille johtavaa jalkakäytävää esitetään levennettäväksi, jonka avulla parannetaan esteetöntä jalankulkureittiä Pohjois-Haagan aseman ja seniorikeskuksen välillä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että luoteisen Helsingin ikäihmisten palveluasumisen tiloja voidaan nykyaikaistaa ja palvelutarjontaa monipuolistaa keskittämällä palvelukokonaisuus sijaintiin, jonka saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Lisäksi mahdollistuu uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen Kehäradan aseman ja suunnitteilla olevan Länsi-Helsingin raitiotieyhteyden pysäkin läheisyyteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla toimivan, ajanmukaisen ja esteettömän seniorikeskuksen rakentamisen, sovittamalla yhteen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja lähiluonnon arvoja sekä edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hopeatie alue on suunniteltu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Hopeatie ja Schildtinpolku vievät lännessä kohti Pohjois-Haagan asemaa ja Kaupintietä. Kortteleita ympäröivät metsäiset viheralueet, joilla on säilynyt useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitekohteita.

Alueen eteläosan 3–4-kerroksiset asuinkerrostalot ja 6-kerroksiset asuntolatyypiset kerrostalot ovat valmistuneet 1970-luvun lopussa. Asuinrakennuksia palvelevat pysäköintipaikat on rakennettu Hopeatien mutkaan maantasoisina. Mariankodin tiiliverhottu 3-kerroksinen vanhainkotirakennus on valmistunut 1980-luvun alussa. Alueen uusin rakennus on vuonna 2007 valmistunut Hopeatien palvelutalo. 1990- ja 2000-luvulla rakennettujen kiinteistöjen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten kellareihin ja osittain maantasoon. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975-2001.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Kiinteistöt Hopeatie 7 ja 9–11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja Heka Oy:n hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan sekä yksityisen maanomistajan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

katualueet	0,6 – 0,8 milj. euroa
kunnallistekniikka	0,35 milj. euroa
rakennusten purku	3 – 5 milj. euroa
yhteensä	4 – 6 milj. euroa

Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

pysäköintilaitos	1,9 milj. euroa
ajoramppi ja huoltopiha	2,0 milj. euroa

Lisäksi tulevat seniorikeskuksen rakentamiskustannukset, jotka arvioidaan myöhemmin.

Rakennusten purkukustannuksiin vaikuttaa merkittävästi jatkossa määritettävä purku- ja kierrätystapa. Pysäköintilaitoksen sekä ajorampin ja



huoltopihan kustannukset ja kustannusten kohdentuminen täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Seniorikeskuksen kustannustarkastelut laaditaan hankkeen edetessä.

Asemakaavan muutos nostaa tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu maankäyttötuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista sovitaan tarvittaessa maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuteen, seniorikeskuksen suunnittelun tavoitteisiin, vesihuollon suunnitteluun, junaliikenteen melu- ja värinähaittojen huomioimiseen, rakennusten purkamisen perusteluihin sekä kiinteiden muinaisjäännösten huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tarkasteltu alueen jalankulkuyhteyksiä, laadittu seniorikeskuksen viitesuunnitelma ja alueen vesihuollon yleissuunnitelma, arvioitu junaliikenteen vaikutuksia ja rakennusten purkamisen perusteluita sekä järjestetty kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyvä viranomaisneuvottelu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Hopeatien alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen sekä ikäihmisten tarpeiden, ympäröivien viheralueiden, linnuston ja liito-oravien huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on kiinnitetty huomiota esteettömään liikkumiseen ja saavutettavuuteen sekä korttelialueiden laajentamisessa pyritty huomioimaan viheraluei-



den luontoarvot ja liito-oravien suojelu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää tarvittaessa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022
- 5 Havainnekuva, 7.6.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Pohjois-Haagan seniorikeskuksen tarvekuvaus 1.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 352

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 9

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2021

Sosiaali- ja terveystoimiala 12.2.2021



§ 362

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän keskustakortteleiden varaamiseksi Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle

HEL 2022-006891 T 10 01 01 00

Kylänvanhimmantie 29 / Oulunkylän tori

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, arkkitehti Sari Ollila ja tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Suunnitelmaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista Oulunkylän keskustan ympäristöstä Kulmakivi Oy:lle (y-tunnus 3110696-7) ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle (y-tunnus 0634620-5) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittämistä ja to-



teutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavien ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-28-153-2, 91-28-153-3 ja 91-28-153-4, 91-28-50-1, 91-28-50-2, 91-28-9903-18, 91-28-9903-47, 91-28-9903-82 ja osia kiinteistöistä 91-28-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 3,9 ha².
- Kehittämisvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1128-1394

Tiivistelmä

Oulunkylä on keskeinen ja kehittyvä asumisen ja lähipalveluiden alue pääradan ja tulevan Raide-Jokerin pikaraitiotien solmukohtassa. Oulunkylän keskustan ja aseman alueen kehittäminen on käynnistynyt ja sinne ollaan suunnittelemassa kaupunkimaisia ja laadukkaita asunto-, liike- ja palvelukortteleita kaupunginosakeskustan ytimeksi. Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi aluetta Oulunkylän torin sekä nykyisen Ogelin kauppakeskuksen ympäristöstä Kulmakivi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle. Varausaikana on tarkoitus tutkia asunto- ja liiketilahankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja kokonaisuutta.

Varattava alue on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu Senaatti-kiinteistöjen omistama alue radan varressa. Selvytyksen vuoksi todetaan, että Senaatti-kiinteistöjen omistama alue on osa suunnittelualueutta mutta ei kuulu varausalueeseen. Kiinteistö 91-28-153-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialle 31.12.2045 saakka. Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria omistaa kiinteistöllä sijaitsevan 1980-luvun liike- ja toimistorakennuksen. Yhtiön omistamassa rakennuksessa toimii Kauppakeskus Ogeli, johon sijoittuvia tiloja hallitsevat Kauppagallerian osakkaat osakeomistuksensa perusteella. Kehittämisvarausaikana ja kumppanuuskaavoituksen myötä on tarkoitus neuvotella maanvuokrasopimus päättymään jo 2020-luvulla ja saattaa näin alue täydennysrakentamisen piiriin. Kulmakivi Oy on hankekehittäjä ja kiinteistösijoittaja, joka toimii Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian sopimuskumppanina.

Oulunkyläntien, Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien rajaamalla alueella sijaitsee Ogelin kauppakeskus, jonka kaupallisille palveluille



suunnitellaan uudet tilat katutason liiketiloihin uusien asuinrakennusten kivijalkoihin lähemmäksi Oulunkylän asemaa. Myös Oulunkylän kirjaston, työväenopiston ja nuorisotalon toiminnoille suunnitellaan uudet tilat keskeiselle paikalle aseman puoleisiin kortteleihin. Oulunkylän terveys- ja hyvinvointikeskukselle suunnitellaan uudet tilat nykyisen paikalle kaupungin omana hankkeena.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria ja Kulmakivi Oy pyytävät 26.4.2022 päivätyllä hakemuksellaan nykyisen Ogelin kauppakeskuksen alueen, Tapio Rautavaaran puiston, Oulunkylän torin sekä Oulunkylän aseman ympäristön varaamista kortteleiden kehittämiseksi 30.6.2025 saakka.

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria on vuonna 1986 perustettu keskinäinen kiinteistöyhtiö, jolla on hallitsemastaan kiinteistöstä 91-28-153-2 maanvuokrasopimus voimassa 31.12.2045 asti. Yhtiöllä on 23 eri omistajaa, joista useimmat käyttävät osakeomistuksensa perusteella hallitsemaansa liiketilaa omaan liiketoimintaansa. Omistajien koko ja taustat vaihtelevat yksityishenkilöistä suuryrityksiin. Yhtiön omistama liike- ja toimistorakennus on energiataloudellisilta ja toiminnallisilta ratkaisuiltaan tehoton ja vaatisi mittavia korjausrakentamisen investointeja.

Yli 90 % Kauppagallerian osakkeita koskien on solmittu Kulmakiven kanssa sopimus, jonka perusteella osakkeenomistajat ovat sitoutuneet myymään omistamansa Kauppagallerian osakkeet tarjouskilpailun kautta valittavalle tarjoajalle, kun alueen rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan. Tässä sopimuksessa Kulmakivi veloitetaan edustamaan Kauppagalleriaa alueen kehittämistä koskevissa asiantuntijatehtävissä, sekä etsimään asemakaavan valmistuttua lounaiskorttelille toteuttajan kilpailumenettelyllä. Kaavan voimaantulon yhteydessä osakkaat ovat valmiit lyhentämään Kauppagallerian maanvuokrasopimusta, jotta hankkeen toteutuminen varmistetaan.

Kulmakivi Oy on kiinteistökehittäjä ja -sijoittaja NREP:in sekä Heräämö Oy:n yhdessä perustama osakeyhtiö. Kulmakivi keskittyy aluehankkeisiin, joita se kehittää kokonaisuutena yhteistyössä viranomaisten ja osallisten kanssa kaavoituksesta ja suunnittelusta aina kiinteistöjen rakennuttamiseen ja vuokra-asuntojen omistamiseen asti. Yritys on erikoistunut kaavakehityshankkeisiin, joissa se toimii maanomistajien ja vuokranhaltijoiden kumppanina. Kaupunkikehityshankkeissa osuus kokonaiskerrosalasta tulee Kulmakiven omaa vuokra-asuntotuotantoa varten.



Varausalueen lounaisosassa sijaitsee Kauppakeskus Ogeli sekä terveyskeskus, kirjasto ja nuorisotalo. Oulunkylän kirjastolle ja nuorisopalveluille suunnitellaan hankkeen yhteydessä uudet tilat varausalueen koillisosaan. Uutta terveys- ja hyvinvointikeskusta suunnitellaan nykyisen terveysaseman paikalle. Terveysaseman rakennushanke ei tule varauksensaajan toteutettavaksi, ja kehittämisvaraushakemusalueen osittainen ulottaminen tälle kiinteistölle liittyy ensisijaisesti pysäköinnin järjestämiseen ja alueen suunnitteluun kokonaisuutena siten, etteivät uuden kokonaisuuden rajat noudata nykyisiä kiinteistörajoja.

Varausalueen koillisosassa kiinteistöillä 91-28-50-1 sijaitsee asunto-osakeyhtiö, jonka koko osakekanta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kiinteistöllä 91-28-50-2 sijaitsee asunto-osakeyhtiö, jonka koko osakekanta on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa. Molempien asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025, jonka jälkeen rakennukset puretaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Varauksensaaja on tietoinen maanvuokrasopimusten tilanteesta ja siitä, että toimista maanvuokrasopimusten päättyessä tullaan neuvottelemaan erikseen kehittämisvarauksen aikana.

Kiinteistöillä 91-28-9903-47 ja 91-28-9901-0 sijaitsee liikenne- ja torialueita, kiinteistöllä 91-28-9903-18 sijaitsee Tapio Rautavaaran puisto ja kiinteistöllä 91-28-9903-82 toimii minigolfrata. Hankkeeseen sisältyisi kaikkien koilliskorttelin alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Kehittämisvaraushakemuksessaan Kulmakivi Oy ja Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria esittävät Oulunkylän juna-aseman läheisyyteen uutta sekoittunutta kaupunkirakennetta, joihin sijoittuu asumista sekä nykyisen Ogelin kauppakeskuksen kaupallisia palveluita sekä tiloja uusille palveluille. Tavoitteena on kehittää Oulunkylän keskustasta viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen kaupunginosakeskus, jossa on helppo liikkua. Kirjastolle, työväenopistolle ja nuorisotiloille varataan uudet tilat aseman läheisten uusien asuinkortteleiden kivijaloista. Nykyisen kauppakeskuksen puolen rakennukset on tarkoitus purkaa, jolloin korttelit saadaan tulevan asemakaavan mukaisesti täydennysrakentamisen piiriin ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen (31.12.2045) päättymistä.

Varauksensaaja on laatinut koko alueelle yhteistyössä kaupungin kanssa viitesuunnitelman, jonka suunnittelijana toimii Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Varausaikana Oulunkylän keskustakortteleiden sekä nykyisen kauppakeskuksen alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kans-



sa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on mahdollistaa Oulunkylän kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä muodostaa viihtyisää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä joukkoliikenteen solmukohtassa. Tapio Rautavaaran puistoon sijoittuvalle muistomerkillä ”Kulkurin uni” etsitään uusi soveltuva sijainti varausalueelle sijoittuvasta uudesta puistosta tai aukiolta vanhan aseman läheisyydestä.

Keskustakortteleiden kehittämisen myötä aseman läheisyyteen suunnitellaan tilat Ogelin kauppakeskuksesta siirtyvälle päivittäistavarakaupalle (noin 2 000 k-m²). Myös lounaisosassa on suunnitteilla uusi, riittävän kokoinen ruokakauppa, jolloin alueelle saataisiin lisää päivittäistavara-kaupan kilpailua. Aseman puoleisten kortteleiden alle esitetään maanalaista pysäköintilaitosta, jonka yhteyteen sijoittuisi paitsi koko korttelin asukkaiden velvoiteautopaikat, myös päivittäistavara-kaupan huoltoliikenne sekä liityntäpysäköinti- ja pyöräpaikkoja.

Kehittämisvarausalueelle muodostuu hankekokonaisuus, jolla on keskinäisiä riippuvuuksia yhteisjärjestelyiden, pysäköinnin järjestämisen ja aikataulun osalta. Hankkeeseen sisältyisi Ogelin kauppakeskuksen nykyisen rakennuksen sekä kaikkien koilliskorttelin alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen. Varauksensaaja koordinoi rakennusten purut sekä hankkeiden toteuttamisen aikataulut siten, että alueen palvelutarjontaan ei tule katkosta.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1953-2011 ja niissä tontit on merkitty liike- ja toimistorakennusten, julkisten lähipalvelujen, asuin- ja liiketilojen ja yleisen pysäköinnin korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueella on rata-alueita, puistoa ja katualueita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.



Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueen.

Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Varausaikana tutkitaan alueen liikenneratkaisut ja mahdollisuus toteuttaa kannenalaiset pysäköintilaitokset koillisen keskustakorttelin sekä lounaisen korttelin alle. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa molemmat korttelialueet kattava geoenergiajärjestelmä, joka perustuu keskisyviin (noin 2,5 km) geoenergiakaivoihin.

Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakauma sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 70 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimilat) uudisrakentamista varausalueen koillis- ja lounaisosiin muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus



Suunnitteluvarausalueesta on järjestetty vuonna 2021 jo ennen suunnittelun alkamista vuorovaikutteinen kerro kantasi kartalla –kysely. Kyselyn ja järjestetyn asukasillan palautteella on ollut vaikutusta varausalueen laajuuteen, koska Mäkitorpan puistoon alun perin esitetystä rakentamisesta on luovuttu. Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa asukasosallisuuteen ja viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus. Asemakaavan muutosprosessissa tehdään normaali vuorovaikutus.

Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty asuntojen ja palveluiden täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä raideliikenteen solmukohdassa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Oulunkylän keskustan alue varataan haki-ajan aloitteesta kehittämishankkeelle, joka toisi alueen lounaisosan täydennysrakentamisen piiriin merkittävästi ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä, täydentäisi ja monipuolistaisi alueen palveluiden tarjontaa sekä turvaisi julkisten ja kaupallisten palveluiden katkeamattoman toiminnan rakentamisen aikana. Todennäköistä on, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäytöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Toimivalta



14.06.2022

Asia/5

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Suunnitelmaluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Ollila, Varkemaa
Kanslia/Suominen, Toivonen, Yrjänä
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho



§ 363

Mannerheimintie, Paavo Nurmen polku, Ruusankatu, Savilankatu, Sallinkatu, Eino Leinon katu, Toivonkatu, katusuunnitelmien hyväksyminen, Taka-Töölö

HEL 2022-004794 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Mika Kaalikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sameli Sivonen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mika Kaalikoski, projektipäällikkö, puhelin: 310 39495
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31607/1-2
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31607/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro 31607/2
- 4 Suunnitelmaselostus nro 31608/1
- 5 Suunnitelmapiiirustus nro 31608/1
- 6 Suunnitelmaselostus nro 31609/1
- 7 Suunnitelmapiiirustus nro 31609/1
- 8 Suunnitelmaselostus nro 31610/1 muutettu 13.5.2022
- 9 Suunnitelmapiiirustus nro 31610/1 muutettu 13.5.2022
- 10 Suunnitelmaselostus nro 31611/1
- 11 Suunnitelmapiiirustus nro 31611/1
- 12 Suunnitelmaselostus nro 31612/1
- 13 Suunnitelmapiiirustus nro 31612/1
- 14 Koostepiiirustus nro 31607/3 muutettu 13.5.2022
- 15 Vuorovaikutusmuistio
- 16 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Mannerheimintie välillä Päivärinnankatu–Sallinkatu suunnitelmapii- rustus nro 31607/1 (liite 2)
- Mannerheimintie välillä Sallinkatu–Runeberginkatu ja Paavo Nur- men polku suunnitelmapiiirustus nro 31607/2 (liite 3)
- Ruusankatu suunnitelmapiiirustus nro 31608/1 (liite 5)
- Savilankatu suunnitelmapiiirustus nro 31609/1 (liite 7)
- Sallinkatu suunnitelmapiiirustus nro 31610/1, jota on 13.5.2022 muutettu nähtävillä olon jälkeen (liite 9)
- Eino Leinon katu välillä Ruusulankatu–Mannerheimintie suunnitel- mapiirustus nro 31611/1 (liite 11)
- Toivonkatu suunnitelmapiiirustus nro 31612/1 (liite 13)

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnitellut ratkaisut ovat periaatteiltaan liikenne- ja katusuunnittelu- palvelun laatiman liikennesuunnitelman nro 7197 (kaupunkiympäristö- lautakunta 5.10.2021) mukaiset.

Mannerheimintie on yksi Helsingin merkittävimmistä keskustaan johta- vista joukkoliikenteen pääväylistä ja katu on myös autoliikenteelle val- takunnallisesti merkittävä sisääntuloväylä ja pääkatuverkon osa. Katu rajautuu suunnittelualueella kadun molemmin puolin suurelta osin ker- rostalokiinteistöihin, joissa on lukuisia kivijalkakauppoja ja muita liiketi- loja. Kadun itäpuolella sijaitsee Töölön kisahalli ja länsipuolella Töölön vaunuhalli. Suunnittelualan eteläpäässä katu rajautuu Mannerhei- mintien ja Helsinginkadun kulmassa sijaitsevaan puistoalueeseen ”Hel- singin puistikko”. Ruusankatu, Savilankatu ja Sallinkatu ovat olemassa olevia tonttikatuja, jotka rajautuvat kadun molemmin puolin kerrostalo- kiinteistöihin. Eino Leinon katu on olemassa oleva paikallinen kokooja- katu, joka rajautuu kadun eteläpuolella kerrostalokiinteistöihin ja poh- joispuolella Töölön vaunuhalliin. Toivonkatu on olemassa oleva paikal- linen kokoojakatu, joka rajautuu kadun pohjoispuolella kerrostalokiin- teistöihin ja eteläpuolella Töölön kisahalliin.

Kadut sijaitsevat valtakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella ja kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kult- tuuriympäristöön. Mannerheimintie on kokonaisuudessaan arvoympä- ristöä.



Mannerheimintien liikennejärjestelyjä kehitetään kaupungin asettamien tavoitteiden mukaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön edistämiseksi. Suunnittelun lähtökohtana on toteuttaa pyöräliikenteen kantakaupungin tavoiteverkon (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.5.2012) mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikennejärjestelyt Mannerheimintielle, Eino Leinon kadulle ja Toivonkadulle. Yksisuuntaiset pyörätiet ja -kaistat mahdollistavat jalankulun esteettömyyden ja turvallisuuden sekä pyöräliikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden paranemisen. Nykyään Mannerheimintien suunnittelualueella ei ole erillisiä pyöräliikenteen järjestelyjä.

Lisäksi liikenteellisenä lähtökohtana on toteuttaa Mannerheimintielle Länsi-Helsingin pikaraitiotien vaatimukset täyttävät raitiotie- ja pysäkkijärjestelyt.

Suunnittelun tavoitteena on parantaa raitioliikenteen sujuvuutta ja palvelutasoa. Suunnittelussa turvataan myös linja-auto- ja jakeluliikenteen toimintaedellytykset sekä pääkadulle ominaisen kaupunginosia välittävän liikenteen toimivuus. Tavoitteena on myös parantaa liikenneturvallisuutta ja kehittää katutilaa palvelemaan mahdollisimman hyvin kaikkia kulkumuotoja.

Suunnittelun lähtökohtana on säilyttää Mannerheimintien itäreunan kaupunkikuvallisesti merkittävä puurivi mahdollisimman yhtenäisenä kokonaisuutena ja parantaa uusittavien puiden kasvuolosuhteita. Tavoitteena on yhtenäinen kaupunkikuva koko Mannerheimintien peruskorjattavalla osuudella Postikadulta Reijolankadulle.

Katusuunnitelmissa huomioidaan lisäksi kunnallistekniikan saneerauksesta ja Mannerheimintien peruskorjauksesta johtuvat muutostarpeet.

Katusuunnitelmat sopeutuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 1087 (vahvistettu 10.1.1930), nro 447 (vahvistettu 23.10.1906), nro 8835 (tullut voimaan 14.2.1986), nro 7995 (tullut voimaan 27.8.1982), nro 7217 (vahvistettu 17.4.1975), nro 8044, (vahvistettu 21.8.1980) ja nro 10630 (tullut voimaan 20.8.1999), vaikka poikkeaa vähäiseltä osin asemakaavasta nro 9550 (tullut voimaan 27.10.1989). Katusuunnitelmassa Mannerheimintien länsireunan jalkakäytävä kulkee Helsingin kaupungin omistaman tontin 14518/52 (LH) alueella.

Asiasta on neuvoteltu tontin vuokranneen tahon kanssa katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tontille on myöhemmin tulossa kaavamuu-
tos, joka mahdollistaa yleisen jalankulun tontin reunassa.

Suunnitelma

Mannerheimintie välillä Päivärinnankatu–Runeberginkatu ja Paavo Nurmen polku suunnitelmapiirustukset nro 31607/1-2 (liite 2 ja 3)



Mannerheimintie on nykyinen ydinkeskustaan johtava pääkatu, joka liittyy suunnittelualueen eteläpäässä liikennevalo-ohjatulla tasoliittymällä nykyiseen Runeberginkatuun ja Helsinginkatuun sekä pohjoispäässä nykyiseen Päivärinnankatuun. Kadun itä- ja länsireunaan rakennetaan 1,50–2,50 metriä leveät yksisuuntaiset pyörätiet ja -kaistat sekä vähintään 1,80 metriä leveät jalkakäytävät (minimimitta porrasaskelman kohdalta). Pyörätiet toteutetaan pääosin ns. kolmitasopyöräteinä, jossa pyörätie on reunakivellä ja tasoerolla eroteltu sekä ajoradasta että jalkakäytävästä. Pyöräliikenteen väylien yhteispituus on noin 1020 metriä. Kadun keskellä ajoratojen väliin rakennetaan 6,00 metriä leveä korotettu raitiotiealue. Ajoradoilla säilytetään kaksi kaistaa suuntaansa, joista toinen on linja-autokaista kuten nykyään. Ajoradat ovat 6,15–6,50 metriä leveät. Raitiovaunupysäkit rakennetaan 2,30–2,80 metrin levyisinä. Koska kadulle rakennetaan kokonaan uudet erilliset pyörätiet ja niille tarvittava tila otetaan nykyisestä katutilasta, ei suunnitelmassa ole voitu kaikilta osin noudattaa kulkumuotojen ohjeellisia kaistaleveyksien minimiarvoja (suunnitelmaselostus liite 1). Ratkaisut on käyty lävitse katu- ja ylläpidon kanssa. Töölön hallin pohjoissuunnan normaalia kaapeamman raitiovaunupysäkin esteettömyys varmistetaan pysäkkikatoksella, joka toteutetaan ilman päätyseiniä.

Mannerheimintien länsireunan jalkakäytävä kulkee Helsingin kaupungin omistaman tontin 14518/52 (LH) alueella. Tontin alueen käyttäminen on välttämätöntä, koska tontin kohdalle rakennetaan molemmat raitiovaunupysäkit sekä molemmille puolille katua tulevat uudet pyörätiet. Asiasta on neuvoteltu tontin vuokranneen tahon kanssa katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Suojatieylitykset rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaan pääosin nykyisiin kohtiin. Savilankadun ja Ruusankadun risteyksen eteläpuolelta ja Sibeliuksenkadun risteyksen kohdalta liikennevalo-ohjaamattomat suojatiet poistetaan ja Linnankoskenkadun kohdalla liikennevalo-ohjaamaton suojatie korvataan kadunylityspaikalla. Päivärinnankadun, Ruusankadun, Savilankadun ja Linnankoskenkadun liikennevalo-ohjaamattomat tonttikatuliittymät toteutetaan ajoradasta korotettuina ylijatkettuina jalkakäytävinä.

Töölön hallin eteläsuunnan raitiovaunupysäkki siirretään Humalistonkadun risteyksen pohjoispuolelle muodostaen pysäkkiparin pohjoissuunnan pysäkin kanssa. Muut raitiovaunupysäkit säilyvät nykyisillä paikoillaan. Kadun itäpuolelle rakennetaan yhteensä viisi huoltopysäköintipaikkaa katupuiden väleihin.

Paavo Nurmen polun kaksisuuntainen pyörätie muutetaan jalkakäytäväksi. Mannerheimintien, Helsinginkadun ja Paavo Nurmen polun kulkussa sijaitsevan ”Helsingin puistikon” Töölön kisahallin puoleiseen



päättyyn tullaan rakentamaan Mannerheimintien peruskorjauksen yhteydessä kaksisuuntainen pyörätie, joka liittyy Mannerheimintien ja Paavo Nurmen tien pyörätiejärjestelyihin. Paavo Nurmen polulle istutetaan kaksi uutta katupuuta.

Katupuita joudutaan uusimaan uusien liikennejärjestelyiden vaatiman katutilan sekä kadun peruskorjauksessa toteutettavan laajan kunnallistekniikan saneerauksen vuoksi. Mannerheimintien itäreunan puurivin puut Töölön kisahallin eteläpäädyssä Savilankadun risteykseen saakka uusitaan kokonaisuudessaan uusille paikoille. Nykyisestä puurivistä poistetaan 46 puuta ja uuteen puuriviin istutetaan 31 puuta. Puille rakennetaan uudet riittävät kasvualustat puiden elinkelpoisuuden varmistamiseksi. Katupuiden määrä vähenee suunnitelmissa yhteensä kymmenellä puulla.

Ruusankatu suunnitelmapiirustus nro 31608/1 (liite 5)

Ruusankatu on nykyinen tonttikatu, joka liittyy länsipäässä T-liittymällä nykyiseen Minna Canthin katuun ja itäpäässä T-liittymällä Mannerheimintiehen.

Ruusankatu muutetaan yksisuuntaiseksi kaduksi Mannerheimintien suuntaan. Pyöräily on mahdollista ajoradalla molempiin suuntiin. Kadun yksisuuntaistaminen mahdollistaa katupuiden lisäämisen kadun pohjoispuolelle viihtyisyyttä lisäämään, huoltopysäköintipaikan rakentamisen kadun eteläpuolelle ja kadunvarren pysäköintipaikkojen määrän säilyttämisen ennallaan. Pysäköinti toteutetaan vinopysäköintinä kadun pohjoispuolella ja pitkäaikaisena kadunvarsipysäköintinä kadun eteläpuolella. Kadun molemmille reunoille rakennetaan 3,00 metriä leveät jalkakäytävät. Mannerheimintien liittymä toteutetaan ajoradasta korotettuna ylijatkettuna jalkakäytävänä.

Savilankatu suunnitelmapiirustus nro 31609/1 (liite 7)

Savilankatu on nykyinen tonttikatu, joka liittyy länsipäässä T-liittymällä Mannerheimintiehen ja itäpäässä T-liittymällä nykyiseen Urheilukatuun.

Savilankatu muutetaan yksisuuntaiseksi kaduksi Mannerheimintien suuntaan. Pyöräily on mahdollista ajoradalla molempiin suuntiin. Kadun yksisuuntaistaminen mahdollistaa katupuiden lisäämisen kadun pohjoispuolelle viihtyisyyttä lisäämään, huoltopysäköintipaikan rakentamisen kadun eteläpuolelle ja kadunvarren pysäköintipaikkojen määrän säilyttämisen ennallaan. Pysäköinti toteutetaan vinopysäköintinä kadun pohjoispuolella ja pitkäaikaisena kadunvarsipysäköintinä kadun eteläpuolella. Kadun molemmille reunoille rakennetaan 3,00 metriä leveät jalkakäytävät. Mannerheimintien liittymä toteutetaan ajoradasta korotettuna ylijatkettuna jalkakäytävänä.



Sallinkatu suunnitelmapiirustus nro 31610/1, muutettu 13.5.2022 (liite 9)

Sallinkatu on nykyinen tonttikatu, joka liittyy länsipäässä liikennevalo-ohjatulla nelihaaraliittymällä Mannerheimintiehen ja itäpäässä T-liittymällä nykyiseen Urheilukatuun.

Sallinkatu muutetaan yksisuuntaiseksi kaduksi Mannerheimintien suuntaan. Pyöräily on mahdollista ajoradalla molempiin suuntiin. Kadun yksisuuntaistaminen mahdollistaa köynnöstelineiden lisäämisen kadun pohjoispuolelle viihtyisyyttä lisäämään, huoltopysäköintipaikan rakentamisen kadun eteläpuolelle ja kadunvarren pysäköintipaikkojen määrän lisäämisen. Pysäköinti toteutetaan vinopysäköintinä kadun pohjoispuolella ja pitkittäisenä kadunvarsipysäköintinä kadun eteläpuolella. Kadun molemmille reunoille rakennetaan 3,00 metriä leveät jalkakäytävät.

Eino Leinon katu välillä Ruusulankatu–Mannerheimintie suunnitelmapiirustus nro 31611/1 (liite 11)

Eino Leinon katu on nykyinen kokoojakatu, joka liittyy länsipäässä T-liittymällä nykyiseen Ruusulankatuun ja itäpäässä liikennevalo-ohjatulla nelihaaraliittymällä Mannerheimintiehen.

Kadun eteläpuolelle rakennetaan 2,70 metriä leveä jalkakäytävä ja kadun molemmin puolin 1,40–1,70 metriä leveät yksisuuntaiset pyöräkaistat ajoradan tasoon. Pyöräliikenteen väylien yhteispituus on noin 120 metriä. Ajokaistoja on yksi molempiin suuntiin. Kadun keskellä on ajoratamaalauksin eroteltu nykyinen kiskoalue. Raitioliikenne kadulla on Töölön vaunuhallin toimintaan liittyvää liikennettä.

Toivonkatu suunnitelmapiirustus nro 31612/1 (liite 13)

Toivonkatu on nykyinen kokoojakatu, joka liittyy länsipäässä liikennevalo-ohjatulla nelihaaraliittymällä Mannerheimintiehen ja itäpäässä T-liittymällä Urheilukatuun ja Mäntymäentiehen.

Kadun molemmin puolin rakennetaan 3,50–6,50 metriä leveät jalkakäytävät. Kadun pohjoispuolelle rakennetaan 1,50 metriä leveä yksisuuntainen pyörätie ja eteläpuolelle 2,00 metriä leveä pyöräkaista. Nämä liittyvät Urheilukadun ja Mäntymäentien itäreunalla kulkevaan nykyiseen pyörätiehen. Pyöräliikenteen väylien yhteispituus on noin 85 metriä. Ajoradan molemmin puolin rakennetaan linja-autojen ajoratapysäkit. Eteläpuoleinen pysäkki säilyy nykyisellä paikallaan. Kadun pohjoispuolelle rakennetaan huoltopysäköintipaikka. Ajokaistoja on kaksi Mannerheimintien suuntaan ja yksi Urheilukadun suuntaan.



Kadun molemmin puolin on nykyiset puukaistat, jotka säilytetään lukuun ottamatta kahta puuta Urheilukadun liittymässä. Kyseiset puut joudutaan poistamaan risteyskiven suojatien sijainnin muuttumisen vuoksi. Molempiin puuriveihin istutetaan yksi uusi puu.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nro 31607/1-2 (liite 1), nro 31608/1 (liite 4), nro 31609/1 (liite 6), nro 31610/1 (liite 8) muutettu 13.5.2022, nro 31611/1 (liite 10) ja nro 31612/1 (liite 12). Koostepiirustus on liitteenä 14.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat: Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjake-lu Oy, Cinia Cloud Oy.

Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa koh-teessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen ete-nemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennus-hankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selo-tukset.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kaupunkiympäristön asia-kaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 15.12.2021–5.1.2022 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä (Ruusankatu, Savilankatu, Sallinkatu, Eino Leinon katu ja Toivonkatu), kaupungin verkkosivuilla ja Helsingin Uutisissa.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon. Vuorovaikutus-muistio on liitteenä 15.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 20.4.–4.5.2022 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdol-lisuudesta muistutuksen antamiseen on ilmoitettu kirjallisesti Ruusan-kadun, Savilankadun, Sallinkadun, Eino Leinon kadun ja Toivonkadun kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä muille osallisille yleistiedok-siantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.



Suunnitelmista on jätetty neljä muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutukset on käsitelty erillisessä liitteessä 16.

Sallinkadun katusuunnitelmaa muutettiin muistutusten perusteella lisäämällä kadun pohjoispuolelle neljä köynnöstelinettä pysäköinnin loimaan ja poistamalla kadun pohjoispuolelta yksi pysäköintipaikka.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 8 810 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Mannerheimintie	6 830 000	175
Paavo Nurmen polku	160 000	135
Ruusankatu	250 000	150
Savilankatu	260 000	155
Sallinkatu	370 000	190
Eino Leinon katu	170 000	75
Toivonkatu	770 000	155

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 260 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 30 000 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 02 perusparantaminen ja liikennejärjestelyt.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnit-



telman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona koskien Mannerheimintien osuutta, koska vastaanottajia on yli 30. Ruusankadun, Savilankadun, Sallinkadun, Eino Leinon kadun ja Toivonkadun päätös annetaan tiedoksi kirjeellä. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen ilmoitustaululla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mika Kaalikoski, projektipäällikkö, puhelin: 310 39495
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31607/1-2
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31607/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro 31607/2
- 4 Suunnitelmaselostus nro 31608/1
- 5 Suunnitelmapiirustus nro 31608/1
- 6 Suunnitelmaselostus nro 31609/1
- 7 Suunnitelmapiirustus nro 31609/1
- 8 Suunnitelmaselostus nro 31610/1 muutettu 13.5.2022
- 9 Suunnitelmapiirustus nro 31610/1 muutettu 13.5.2022
- 10 Suunnitelmaselostus nro 31611/1
- 11 Suunnitelmapiirustus nro 31611/1
- 12 Suunnitelmaselostus nro 31612/1
- 13 Suunnitelmapiirustus nro 31612/1
- 14 Koostepiirustus nro 31607/3 muutettu 13.5.2022
- 15 Vuorovaikutusmuistio
- 16 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2
- 3 Muistutus 3
- 4 Muistutus 4

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet



14.06.2022

Asia/6

Asianosaiset

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 7

Liite 9

Liite 11

Liite 13

Muu vastaanottaja

Esitysteksti

Muistuttajat

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Rakennukset ja yleiset alueet/tilat

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



§ 364

Koirasaarentie, Köökarinkuja, Isosaarentie, Svanströmintie, katusuunnitelmien hyväksyminen, Laajasalo

HEL 2022-001284 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Taru Sihvonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sameli Sivonen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31410/1-5
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31410/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro 31410/2
- 4 Koostepiiirustus nro 31410/3
- 5 Meluseinän 1 julkisivupiiirustus nro 31410/4
- 6 Meluseinän 2 julkisivupiiirustus nro 31410/5
- 7 Suunnitelmaselostus nro 31427/1
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 31427/1
- 9 Suunnitelmaselostus nro 31428/1
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 31428/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 31429/1
- 12 Suunnitelmapiiirustus nro 31429/1
- 13 Vuorovaikutusmuistio
- 14 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat ja julkisivupiirustukset:

- Koirasaarentie välillä Reiherintie–Laajasalontie piirustus nro 31410/1-2 (liitteet 2-3)
- Meluseinän julkisivupiirustus korttelin 49060 tonttien 12 ja 13 kohdalla nro 31410/4 (liite 5)
- Meluseinän julkisivupiirustus korttelin 49063 tontin 1 kohdassa nro 31410/5 (liite 6)
- Köökarinkuja välillä Koirasaarentie–tontti 49051/3 piirustus nro 31427/1 (liite 8)
- Isosaarentie välillä Koirasaarenrinne–Jussaarenkuja piirustus nro 31428/1 (liite 10)
- Svanströmintie välillä Koirasaarentie–Renvallinkuja piirustus nro 31429/1 (liite 12)

Lisäksi lautakunta päättää määrätä tämän katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Koirasaarentie, Köökarinkuja, Isosaarentie ja Svanströmintie ovat olemassa olevia katuja. Suunnittelualue rajautuu lännessä Reiherintien kiertoliittymään ja idässä Laajasalontiehen. Katuja ympäröi nykyinen kerrostaloista ja pientaloista koostuva asuinalue. Suunnittelualue ulottuu osittain kahteen Tullisaaren lehtoalueen metsälohkoon. Ne on luokiteltu kulumisen ja heikentyneen luonnontilaisuuden takia edustavuudeltaan kohtalaiseksi ja heikoksi.

Katusuunnitelmat perustuvat 17.2.2021 (§ 33) hyväksytyyn ja katualueiden osalta 8.12.2021 voimaan tulleeseen (Khs 22.11.2021 § 883) asemakaavan muutokseen nro 12548. Suunnitellut liikenteelliset ratkaisut ovat periaatteiltaan asemakaavan yhteydessä esitetyn liikennesuunnitelman nro 6995/1 mukaiset.

Katusuunnitelmat mahdollistavat Laajasalon ja kantakaupungin yhdistävän raitiotien rakentamisen, pyöräilyverkoston baanayhteyden rakentamisen ja asemakaavan nro 12548 mukaisen asuntorakentamisen. Kadun käyttäjät ovat koko Laajasalon alueen asukkaat.

Suunnitelma

Koirasaarentie välillä Reiherintie–Laajasalontie suunnitelmapiirustus nro 31410/1-5 (liitteet 2-3)



Koirasaarentie on alueellinen kokoojakatu, jonka nykyisiä poikkikatuja ovat Reiherintie, Henrik Borgströmin tie, Lauri Mikonpojan tie, Renvallinkuja ja Isosaarentie.

Koirasaarentien keskelle rakennetaan raitiotie. Tästä syystä koko Koirasaarentien katualue otetaan käyttöön, joka tarkoittaa, että rakentamistoimet ulottuvat myös katualueen nykyisin puustoisille reunoille. Raitioliikenne toteutetaan nopeana kaupunkiraitiotienä. Pelastusajo on sallittu raitiotiealueella. Raitiotiealueen viereen rakennetaan erotuskaislat ja yksisuuntaiset ajokaistat. Katualueen reunoille rakennetaan jalkakäytävät sekä yksisuuntaiset pyörätiet, jotka ovat osa Helsingin pyöräilybaanaverkkoa. Ahtaasta katutilasta johtuen jalkakäytävää joudutaan kahdessa kohdassa sijoittamaan vähäiseltä osin katualueeseen rajautuvan alueen puolelle. Reiherintien länsireunassa jalkakäytävä sijoittuu kiilamaisesti 0-2,5 metrin leveydeltä kaupungin omistaman tontin 49074/3 puolelle. Tontti on vuokrattu ja sen haltijan kanssa on neuvoteltu asiasta. Reiherintien itäreunassa jalkakäytävää joudutaan viemään vähäiseltä osuudelta kaupungin omistamalle nykyiselle puistoalueelle. Puistoalue on osoitettu hyväksytyssä, mutta lainvoimaa vailla olevassa asemakaavassa nro 12548 asuintontiksi. Jalkakäytävä tulee ottaa huomioon tonttijakoa laadittaessa.

Koirasaarentien itäpään taseus laskee merkittävästi raitioliikenteen pituuskaltevuusvaatimusten vuoksi. Uusi taseus edellyttää muutoksia myös liittyviin katuihin. Reiherintien ja Henrik Borgströmin tien nykyinen kiertoliittymä muutetaan valo-ohjatuksi kiertoliittymäksi. Lauri Mikonpojan tien liittymä säilyy ja siitä on mahdollista kääntyä Koirasaarentielle itään. Renvallinkujan ja Isosaarentien liittymät poistuvat Koirasaarentien korkeusasemamuutoksen takia. Niiden länsipuolelle rakennetaan uusi valo-ohjattu kiertoliittymä, johon liitetään nykyisten katujen, Köökarinkujan ja Svanströmintien, uudet jatkeet. Laajasalontien liittymä säilyy valo-ohjattuna liittymänä. Koirasaarentieltä on jalankulku ja pyöräilyyhteydet Isosaarentielle ja Svanströminpolulle.

Koirasaarentielle tulee kaksi raitiotie- ja bussipysäkkiparia. Toinen pysäkkipareista tulee Reiherintien liittymän itäpuolelle. Tällä pysäkkiparilla raitiovaunut ja bussit pysähtyvät samalla yhteiskäyttöpysäkillä kadun keskellä. Toinen pysäkkipari sijaitsee puolestaan Laajasalontien risteuksen länsipuolella. Kohdassa on omat pysäkit kadun keskellä raitiotielle ja ajoradan pohjoisreunassa busseille. Bussipysäkin vastapysäkit ovat Laajasalontien puolella, molemmin puolin Koirasaarentien risteystä.

Koirasaarentien pohjoisreunaan tulee korkeusasemamuutoksesta johtuen kallioleikkaus. Jos kallio osoittautuu huonolaatuiseksi, rakennetaan kohtaan betonipintainen tukimuuri.



Suunnittelualueelle toteutetaan kaksi meluestettä. Korttelin 49060 tonttien 12 ja 13 kohdalle rakennetaan meluste (suunnitelmapiirustus 31410/4, liite 5), joka toimii samalla tontin ja kadun välisen korkeuseron mahdollistavana tukimuurina. Rakenteen pituus on noin 55 metriä ja korkeus noin 2,5–3 metriä Koirasaarentien pinnasta. Meluste on pinnaltaan ruskeaa umbrakäsiteltyä betonia, jonka päälle asennetaan harmaantuva puurimoitus. Rakenteen länsipäähän toteutetaan luonnonkiviset portaat. Toinen meluste (suunnitelmapiirustus 31410/5, liite 6) rakennetaan korttelin 49063 tontin 1 kohdalle. Se koostuu ruskeasta umbrakäsittelystä betonisokkelista ja ruskeista metallisista meluseinäkaseteista, joiden päälle asennetaan harmaantuva puurimoitus. Läntisen meluesteen pituus on noin 50 metriä ja korkeus noin 2,2–2,9 metriä Koirasaarentien pinnasta.

Köökarinkuja välillä Koirasaarentie–tontti 49051/3 piirustus nro 31427/1 (liite 8)

Köökarinkuja on olemassa oleva päättävä tonttikatu, joka liittyy nykyisin eteläpäästä Isosaarentiehen. Köökarinkujan eteläpään liittymä siirretään noin 70 metriä länteen, jolloin Köökarinkuja liittyy Koirasaarentiehen. Liittymä toteutetaan kiertoliittymänä, jossa on raitiotien varoitusvalot. Köökarinkujan ajoradan molemmin puolin on jalkakäytävät. Pyöräily on sekaliikennejärjestelynä ajoradalla.

Isosaarentie välillä Koirasaarenrinne–Jussaarenkuja piirustus nro 31428/1 (liite 10)

Isosaarentie on olemassa oleva paikallinen kokoojakatu, johon liittyvät tonttikadut Koirasaarenrinne, Isosaarenkuja ja Jussaarenkuja. Isosaarentie liittyy nykyään pohjoispäästään Laajasalontiehen ja eteläpäästä Koirasaarentiehen. Ajoneuvoliikenteen kulku Isosaarentieltä Koirasaarentielle katkaistaan, koska Koirasaarentien tasausta lasketaan raitiotien rakentamisen takia. Lopputilanteessa ajoneuvoliikenne kulkee Isosaarentielle vain Laajasalontien kautta.

Isosaarentien pohjoisosassa ajoradan molemmin puolin säilyy jalkakäytävät. Kadun eteläosassa jalkakäytävä sijoitetaan kadun pohjoisreunaan. Pyöräily on sekaliikennejärjestelynä ajoradalla. Isosaarentien eteläosasta rakennetaan kaksi jalankulkuyhteyttä ja yksi pyöräilyyhteys Koirasaarentielle.

Katusuunnitelmassa on otettu huomioon Isosaarentiellä yleiseen pysäköintiin osoitettu pysäköintilevennys. Lisäksi Isosaarentiellä on varaus kahdelle tonttien pysäköintialueelle (LPA).

Ahtaasta katutilasta johtuen nykyisen tontin 49051/20 itäistä tonttiliittymää joudutaan leventämään vähäiseltä osin tontin 49052/5 puolelle.



Näin molempien tonttien pelastusajo turvataan jatkossakin kyseisten tonttien yhteisellä pelastustiellä. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja tonttien haltijoiden kanssa on neuvoteltu asiasta. Kaupunki toteuttaa järjestelyt.

Isosaarentien ja Koirasaarentien väliselle alueelle tulee istutuksia sekä kalliroleikkaus tai tukimuuri.

Svanströmintie välillä Koirasaarentie–Renvallinkuja piirustus nro 31429/1 (liite 12)

Svanströmintie on uusi tonttikatu, joka liittyy nykyisen Svanströmintien ja Renvallinkujan Koirasaarentiehen uudella katuosuudella. Koirasaarentien liittymä on raitiotien varoitusvaloin varustettu kiertoliittymä. Nykyinen Renvallinkujan liittymä Koirasaarentielle poistuu käytöstä, koska Koirasaarentien tasausta lasketaan raitiotien rakentamisen takia.

Svanströmintien ajoradan pohjoisreunaan rakennetaan jalkakäytävä. Pyöräily on sekaliikennejärjestelynä ajoradalla. Svanströmintien länsipäähän tulee istutuksia.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksista nro 31410/1-5 (liite 1), nro 31427/1 (liite 7), nro 31428/1 (liite 9) ja nro 31429/1 (liite 11). Koostepiirustus on liitteenä 4.

Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat: Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjake-lu Oy, Cinia Cloud Oy.

Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa koh-teessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen ete-nemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennus-hankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selos-tukset.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kaupunkiympäristön asia-kaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 24.11.–7.12.2021 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mieli-



piteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin jaetulla tiedotekirjeellä postilaatikkjakeluna sekä kaupungin verkkosivuilla.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 23.2.–8.3.2022 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen on ilmoitettu suunnittelua-alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä muille osallisille yleistiedoksi-antona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 13.

Suunnitelmista on jätetty kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutukset ja niihin annetut vastaukset esitellään erillisessä liitteessä 14.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 9 490 000 euroa (alv. 0 %), josta Helsingin kaupunkiympäristön toimialan osuus on noin 7 040 000 euroa ja Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) osuus noin 2 450 000 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan osuus jakautuu kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Koirasaarentie	5 940 000	477
Köökarinkuja	220 000	206
Isosaarentie	660 000	182
Svanströmintie	220 000	223

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 132 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset kaksinkertaistuvat nykyisestä.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2023 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 10 01 03 Suuret liikennehankkeet, Kruunusillat, liittyvät kadut ja liikenneväylät.



Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31410/1-5
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31410/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro 31410/2
- 4 Koostepiiirustus nro 31410/3
- 5 Meluseinän 1 julkisivupiiirustus nro 31410/4
- 6 Meluseinän 2 julkisivupiiirustus nro 31410/5
- 7 Suunnitelmaselostus nro 31427/1
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 31427/1
- 9 Suunnitelmaselostus nro 31428/1
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 31428/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 31429/1
- 12 Suunnitelmapiiirustus nro 31429/1
- 13 Vuorovaikutusmuistio
- 14 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen



14.06.2022

sen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 10

Liite 12

Muistuttajat

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut



§ 365

Meilahti, Meilahden huvila-alueen kuuden vuokra-alan täydennysrakentaminen, poikkeamishakemus

HEL 2021-008119 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-06406, hankenumero 5045_77

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä asemakaavaa nro 12372 koskevan poikkeamishakemuksen.

Maksu

745,78 euroa

Hakija

***** / kiinteistön ***** kuuden vuokra-alan haltijoiden valtuuttamana.

Rakennuspaikka

15. kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön ***** kuusi vuokra-alaa osoitteissa *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kuuden vuokra-alan täydennysrakentamiseen. Alkuperäisessä hakemuksessa 2.7.2021 esitetään, että tapauskohtaisesti asuinrakennuksen rakentaminen toteutetaan poiketen olemassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen poikkeaa käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja/tai rakennusala-alueesta. Uudisrakennuksen kerrosala on kullakin palstalla 283 k-m². Hakemuksessa haetaan myös poikkeamista asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Hakija perustelee poikkeamista erityisesti sillä, että esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämiä täydennysrakentamisperiaatteita alueella (HEL 2015-013438, Rakvv 15-3631-15-S, Ksv 5045_14) sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.01.2017 § 23 esittämiä perusteluita poikkeamiseen rakennusoikeudesta alueella (HEL 2016-009731).

Edellisiin viitaten ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten mukaisesti hakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että



- hakijalla on tarvetta uudisrakennukselle
- esitetty uudisrakennus on hahmoltaan talousrakennusta muistuttava ja sen suhde palstan muihin mahdollisiin rakennuksiin on alisteinen talousrakennukselle tyypillisellä tavalla
- Meilahden huvila-alueella on vastaavanlaisia tapauksia, joissa tämänkaltainen uudisrakennus on rakennettu
- Vähä-Meilahden huvilapalstoilla on ollut tyypillistä, että päärakennuksen lisäksi pihapiireissä on sijainnut myös muita asuinkäytössä olleita rakennuksia. Osassa piharakennuksia asuminen on ollut jatkuvaa, osassa asuminen on jossain vaiheessa päätynyt rakennuksen huonon kunnon ja alkeellisen varustustason vuoksi.

Hakija perustelee myös poikkeamista sillä, että esitetty rakentaminen

- edistää asuntorakentamista
- edistää alueen kokonaissuunnitelman toteutumista
- edesauttaa alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttämistä
- on palstan tarkoituksenmukaista käyttöä.

Perusteluissa esitetään, että haettu uudisrakentaminen ei olennaisesti muuta alueen nykyistä tilannetta tai kaupunkikuvaa. Haettu uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alkuperäisen hakemuksen asemapiirustuksissa kuudesta uudisrakennuksesta kolme on sijoitettu osittain tai kokonaan vuokra-alan ulkopuolelle. Tähän liittyen hakija esittää, että niillä palstoilla, jossa rakentaminen edellyttää määräalan muokkaamasta toimitaan tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikön pöytäkirjan 20.11.2014 § 277 päätöksen mukaisesti. Hakija esittää, että maanvuokraa voidaan esittää korotettavaksi lisärakentamisen kerrosalan mukaan, kun vuokralainen saa varsinaisen rakennusluvan. Uudisrakennusten suunnitelmana kuudelle vuokra-alalle esitetään kopiot 3.5.2016 hyväksytyyn ***** poikkeamis päätöksen liitteenä olleesta viitesuunnitelmasta ilman piirustusten alkuperäistä nimiötä.

Hakijalle on sähköpostiviesteissä 8.9.2021 ja 21.9.2021 ilmoitettu, että päätösesitys tullaan valmistelemaan kielteisenä ja annettu mahdollisuus täydentää hakemustaan. Hakemusta on täydennetty 8.9.2021, jolloin toimitettiin kolmen naapurin kuulemiskirjeet sekä 20.10.2021, jolloin toimitettiin aikaisemmin toimitettuja asiakirjoja uudestaan sekä seu-



raavat uudet asiakirjat: muutetut suunnitelmat, hakemuksen lisäsivuja, lisäperusteluita otsikolla ”Palstakohtaiset perustelut”, kahden naapurin kuulemiskirjeet ja puuttuva valtakirja.

Hakemuksen alustavia suunnitelmia on muutettu siten, että uudisrakennukset sijaitsevat omalla vuokra-alalla, ***** uudisrakennusta lukuun ottamatta. ***** uudisrakennusta on pienennetty. Uudisrakennussuunnitelmiin on palautettu alkuperäinen nimiö. Hakemuksen ja suunnitelmien lisäsivuilla todetaan, että hakemuksessa viitataan 3.5.2016 hyväksytyyn poikkeamispäätöksen viitesuunnitelmaan ja että palstakohtainen toteutussuunnittelu tehdään poikkeamispäätöstä seuraavassa rakennuslupavaiheessa, jolloin kukin palsta valitsee hankkeelle omat suunnittelijansa ja vie hanketta eteenpäin itsenäisesti. Lisäksi todetaan, että kullakin palstalla asuinrakennuksen suunnittelu tulaa tekemään erikseen, mutta noudattaen edellä mainitun suunnitelman periaatteita, siten että

- uudisrakennuksen alat eivät kokonaisuutena ylitä 3.5.2016 myönnettyjä aloja
- uudisrakennuksessa on enintään kaksi asuntoa
- uudisrakennuksen kerroskorkeus on enintään kaksi
- tarvittavat uusien asuntojen varastotilat sijoitetaan uuteen rakennukseen.

20.10.2021 toimitetuilla hakemuksen lisäsivuilla on alkuperäisen hakemuksen perusteluiden lisäksi esitetty seuraavat perustelut:

- asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta haetaan poikkeamista tarvittaessa
- viitataan suurimpaan poikkeamisluvalla nousseeseen kokonaisuuteen, kolmeen ns. Ronald McDonald -taloon
- ilmoitetaan, että

määräalan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 14.10.2021 ja selostetaan määräalan muutokseen liittyvästä keskusteluista Maanomaisuuden kehittämispalvelun (Make) kanssa, joissa Make on ilmoittanut hakijalle, että päätös määräalasta tehdään vasta kun poikkeamisasia on ratkaistu



- esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.11.2015 § 358 esittämiä perusteluja poikkeamiseen rakennusoi-keudesta ja suojelusta tällä alueella (HEL 2015-005181)
- selostetaan perusteluissa mainittujen poikkeamispäätösten sisältöä (HEL 2016-009731, HEL 2015-013438, HEL 2015-005181)
- perustelu, jossa todettiin ”haettu uudisrakentaminen ei olennaisesti muuta alueen nykyistä tilannetta tai kaupunkikuvaa” on muutettu: ”Poikkeaminen johtaa parempaan tulokseen kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojeluta-voitteiden ja liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin sään-nösten mukaisella rakentamisella. Poikkeamisen erityinen syy on kaupunkikuvallisten tavoitteiden yhdenvertainen edistäminen ja palstan tarkoituksenmukainen käyttö”
- kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta – perustuivatpa ne sitten lakiin, asetukseen, kaavaan, rakennusjärjestykseen tai muihin määräyksiin tai päätöksiin.

Palstakohtaisissa perusteluissa esitetään kaikkien kuuden palstan kohdalla, että

- haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyn mukainen uu-disrakennus soveltuu ympäristöönsä ja rakennuspaikalle (kaupunki-suunnittelulautakunta 3.5.2016 § 161). Rakennuspaikka ja ympäris-tö on hyvin väljästi rakennettu. Uudisrakennus vastaa alueen huvi-loiden pihapiireihin jo aiemmin tehtyjä uudisrakennuksia

- uudisrakennus on kooltaan ja hahmoltaan talousrakennuksen kal-tainen ja rakennuksen muotokieli sekä ehdotetut materiaalit ja värit noudattavat talousrakennuksen tyyliä. Uuden kaksikerroksisen ra-kennuksen korkeus vastaa vanhan talousrakennuksen hahmon kor-keutta. Meilahden huvila-alueella on aikaisemmin rakennettuja, vas-taavia asuinrakennuksia, poikkeamispäätösten nojalla haettu toi-menpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- haettu toimenpide ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjes-tämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.



Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sen lisäksi esitetään seuraavia palstakohtaisia perusteluita:

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee luontevalla paikalla. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus vuodelta 1893 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla aiemmin ylempänä olleen talousrakennusrykelmän, jossa on ollut mm. ulkokuone, talli, vaunuliiteri, asuintupa, sekä kanalasta asunnoiksi muutettu rakennus. (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Talouspihan rakennukset purettiin pian vuoden 1968 jälkeen, kun kaupunki osti palstan

huvilan. Talouspihan pihapiiri jätettiin tuolloin määrääalan ulkopuolelle, kun kaupunki vuokrasi itse huvilan eteenpäin.

- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin muodostaminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee paikassa, jossa olisi voinut olla vanha talouspiha. Pihapiirin hierarkia säilyy. Ei-hyväksytyssä asemakaavan muutosehdotuksessa vuokra-alan suojeltavaksi ehdotettu päärakennus vuodelta 1986 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Vuokra-alan pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohah-



14.06.2022

mossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.

- Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja rakennuspaikan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö. Esitetty uudisrakentaminen palauttaa osan 100 v. sitten suunniteltua ja toteutettua pihapiiriä.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus sijaitsee vanhan talouspihan paikalla. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus vuodelta 1840 edustaa muotokieleltään ja väritykseltään alueen vanhaa huvilarakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.

- Uusi asuinrakennus sijoittuisi Meilahden kartanon eteläisen pellon reunaan. (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Kaupunki osti palstan

- Poikkeamisen erityinen syy on alueen ja rakennuspaikan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Huvilapalstalla

on aikoinaan ollut Meilahden kartanon tiiviisti rakennettu talouspiha, josta on sittemmin purettu useita rakennuksia. Palstalle

nyt päärakennukseksi jäänyt huvila oli aiemmin osa kartanoa. Kaupunki myi palstan

huvilan vuonna 2005 ilman piharakennuksia ja sille rajattiin hyvin tiukka määräala.



- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu näkyvään, mutta luontevaan paikkaan. Ramsayn rannan vastapuolelta näkyy Munkkiniemen kartano ja lännessä on Meilahden kartanon entinen päärakennus

sekä joonialaisaihein koristeltu tanssisali. Meilahden säilyneistä rakennuksista vanhimmat näkyvät rakennuspaikalle ja ne edustavat 1800-luvun alun vaihteita, aikaa jolloin Helsingistä tuli pääkaupunki ja kiinnostus tätä sisälahden kulttuurimaisemaa kohtaan heräsi. Meilahden tilasta, joka 1810-luvulla vielä kuului Munkkiniemen kartanon omistajasu-
vulle, tuli ensin Suomen kenraalikuvernöörin ja sitten kahden eri aate-
lissuvun kesähuvila. Kreivien pyrkimysten ja kesänviettopojen ansios-
ta Meilahden maatilan rantamaisemat ja puisto muokkautuivat ja tulivat
pian laajemminkin tunnetuksi kauneudestaan, sittemmin myös kaupun-
gin porvariston huviretkien kohteeksi.

- Uudisrakentamisesta huolimatta pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-
alan suojeltu päärakennus vuodelta 1840 edustaa muotokieleltään
ja väritykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee
vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen
suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ul-
kohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään
asemansa päärakennuksena.
- Uusi asuinrakennus korvaa aiemmin ylempänä olleen talousraken-
nusrykelmän (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston
yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue,
30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvi-
tys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014). Vuonna 1971 kau-
punki lunasti rakennukset ja vuokrasi huvilan ja piharakennukset.
Kaupunki myi huvilan 2005 ilman piharakennuksia ja sille rajattiin
uusi määräala. Talouspihan pihapiiri jätettiin tuolloin muodostetun
määräalan ulkopuolelle.
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen
pihapiirin muodostaminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen ra-
kentaminen ja käyttö sekä kaupunkikuvallisten tavoitteiden yhden-
vertainen edistäminen. Poikkeaminen johtaa parempaan tulokseen
kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, suojeluta-
voitteiden ja liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin sään-
nösen mukaisella rakentamisella.



14.06.2022

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu paikkaan, jossa olisi voinut olla talouspiha. Pihapiirin hierarkia säilyy. Vuokra-alan suojeltu päärakennus 1900-luvun alusta edustaa muotokieleltään ja väriykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla olleen uimahuoneen (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014).
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin säilyttäminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

- Meilahden huvila-alueen kaupunkikuvan kokonaistarkastelussa uudisrakennus on sijoitettu paikkaan, jossa on aiemmin sijainnut Meilahden kartanon navettarakennukset. Navettarakennuksen länsipäädyn pienessä karjakon asunnossa asuttiin, samoin navetan yllä on ollut majoitustiloja.
- Pihapiirin hierarkia säilyy. Ei-hyväksytyssä asemakaavan muutos ehdotuksessa vuokra-alan suojeltavaksi ehdotettu päärakennus vuodelta 1995 edustaa muotokieleltään ja väriykseltään alueen vanhaa huvila-rakentamista ja sijaitsee vuokra-alan tärkeimmässä kohdassa. Pää- ja sivurakennuksen suhde on huomioitu uuden sivurakennuksen sijoituksessa ja sen ulkohahmossa. Vanha asuinrakennus tulee näin ollen säilyttämään asemansa pihapiirin päärakennuksena.
- Uusi asuinrakennus korvaa kyseisellä rakennuspaikalla olleet lukuisat rakennukset (Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston julkaisu YB:20/79, Meilahden huvila-alue, 30.6.1977 sekä Meilahden huvila-alue, ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014).
- Poikkeamisen erityinen syy on kyseisen rakennuspaikan perinteisen pihapiirin säilyttäminen sekä maa-alan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.



Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on 27.10.2021 voimaan tullut asemakaava nro 12372. Vuokra-alat, joille esitetään uudisrakentamista sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja puutarhataiteellisesti merkittävällä lähivirkistys- ja asuinalueella (VLA/s). VLA/s-alueita koskee määräys, jonka mukaan suojelumerkinnällä merkityt huvilat, rakennukset, rakennelmat, puutarhakulttuurin jäänteet sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Huvilapuutarhakulttuuri, pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet sekä maisemalliset arvot tulee säilyttää. Hakemuksen kolmella vuokra-alalla on piha-alueiden osia, joilla on merkintä s-1, puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erikoiskohteena säilyy. Hakemuksen vuokra-aloilla sijaitsevat huvilat ovat suojeltuja merkinnöillä sr-1 (kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus), sr-1b (Meilahteen siirretty, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus) tai sr-2 (kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus). Vuokra-alojen olemassa olevat talousrakennukset on merkitty merkinnöillä as/t, t tai t-1.

VLA/s-alueiden asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka liittyvät täydennysrakentamiseen ovat

- jokaisella huvilatontilla tai vuokra-alueella, jonka päärakennus on asuinkäytössä saa olla enintään kaksi kellaritonta talousrakennusta, joihin saa sijoittaa varastoja, teknistä tilaa, saunatiloja, autotallin, asunnon tai vastaavia tiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskoko on 40 k-m²
- alueilla, joilla on jo asuin- ja talousrakennus saa rakentaa enintään 10 k-m²:n erillisen varastorakennuksen
- talousrakennusten enimmäiskorkeus on 3 metriä. Erilliset talousrakennukset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talousrakennuksia ei tule sijoittaa s-1-merkinnällä suojeltuun pihapiiriin osaan
- Uudisrakennusten tulee mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuteen. Luontoarvot tulee huomioida ra-



kennuksen ja rakennelman sijoituksessa sekä piha- ja ranta-alueiden suunnittelussa.

Asemakaavassa määritellyn talusrakennusten enimmäiskoolla varmistetaan alueen hyvin erikokoisten huviloiden ja talusrakennusten välisen hierarkian säilyminen. Talusrakennusten tulee, myös alueellisessa tarkastelussa, olla kooltaan ja ilmeeltään alisteisiä suhteessa huviloihin. Asemakaavaselostuksessa ja selostuksen liitteissä on tarkempaa tietoa täydennysrakentamisesta, olemassa olevista talusrakennuksista ja talusrakennusten sijoituksesta.

Asemakaavassa 12372 A/s- ja VLA/s-alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 400 k-m², josta n. 1 640 k-m² on asemakaavan mahdollistama uusien huviloiden ja uusien talusrakennusten kerrosalaa.

Yksi asemakaavan tärkeistä tavoitteista on kehittää Meilahden huvila-alueita virkistysalueena. Huvila-alueen vuokra-aloja on uusimmissa vuokrasopimuksissa pienennetty asemakaavan vuokra-alojen mukaisiksi ja vuokra-aloja tullaan pienentämään myös jatkossa uusien hankkeiden yhteydessä tai nykyisten sopimusten päättyessä, jotta Meilahden huvila-alueita voidaan kehittää ja parantaa kaikkien kaupunkilaisten tärkeänä virkistysalueena.

Helsingin yleiskaavassa 2016 hakemuksen mukaiset rakennuspaikat on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena,

Meilahden huvila-alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Helsingin kaupunki on hakemuksessa esitettyjen vuokra-alojen maanomistaja. Hakijat omistavat vuokra-aloilla sijaitsevat rakennukset. Kaupungin rekisterin mukaan ***** vuokra-alalla on kolmiasuntainen päärakennus, jonka kerrosala on 455 k-m². Toimenpideluvalla on myönnetty lupa kolmen autotallin autokatokselle. ***** vuokra-alalla on yksiasuntainen Meilahteen vuonna 1990 siirretty päärakennus, jonka kerrosala on 440 k-m² sekä poikkeamispäätöksen nojalla rakennettu talusrakennus (t), jonka kerrosala on 56 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntainen päärakennus, jonka kerrosala on 350 k-m². ***** vuokra-alalla on päärakennus, jonka kerrosala on 130 k-m² sekä poikkeamispäätöksen nojalla rakennettu talusrakennus (t), jonka kerrosala on 51 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntainen päärakennus, jonka kerrosala on 250 k-m² sekä poikkeamispäätöksellä rakennettu asuin-/talusrakennus (a/t), jonka kerrosala on 98 k-m². ***** vuokra-alalla on yksiasuntainen Meilahteen vuonna 1995 siirretty ja poikkeamisluvan nojalla laajennettu päärakennus, jonka kerro-



sala on 212 k-m2 sekä poikkeamispäätöksen nojalla alueelle siirretty talousrakennus (t-1), jonka kerrosala on 41 k-m2. Viiden hakijan vuokra-alalle on siis jo poikkeamispäätösten ja rakennuslupien nojalla tai toimenpideluvalla rakennettu asemakaavan mahdollistamat talousrakennukset (*****). Näin ollen kyseisille tonteille ei ole olemassa olevien rakennusten lisäksi ole asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa talousrakennuksia tai sivurakennuksia. ***** vuokra-alalle on mahdollista rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 40 k-m2.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Kaupunki on tiedottanut hakemuksesta Vähä-Meilähti-seuralle kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (2.2.2022). Seuralle on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Kaupunki on myös pyytänyt kaupungilta kommentin naapurina, koska esitetty rakentaminen sijaitsee lähellä kaupungin virkistysalueita ja yksi uudisrakennus on sijoitettu osittain kaupungin omistamalle toistaiseksi rakentamattomalle vuokra-alalle. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin kahdelta naapurilta. Toisessa muistutuksessa todetaan mm., että suunnitelmien, perustelujen ja muun asiaan liittyvän tiedon perusteella on ilmeistä, ettei haetun poikkeamisen tarkoittamaa rakentamista ole vakavasti aiottu toteutettavaksi. Muistutuksessa huomautetaan kuulemisaikaan vielä kesken olevasta kaavan oikeuskäsittelystä. Muistutuksessa todetaan, että Meilahden huvila-alue on sekä kuulemisaikaan voimassa olevassa, että valtuuston hyväksymässä uudessa kaavassa, määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi suojelualueeksi, joka edellyttää, että uudisrakentaminen alueella on erityisen tarkkaan harkittua. Muistutuksessa todetaan, että kuulemisen yhteydessä esiteltujen alustavien suunnitelmien mukaan kaikki poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennettavaksi aiottu talot olisivat ***** pihapiiriin toteutetun rakennuksen kopioita ja että hakijat eivät näytä ottaneen huomioon, että tekijänoikeuslain (8.7.1961/404) pykälien 1, 2 ja 12 perusteella tämä ei ole mahdollista ilman kyseisen rakennuksen suunnittelijoiden lupaa. Muistutuksessa todetaan, että osa perusteluista eivät ole totuudenmukaisia, joka periytyy siitä, että perustelujen pohjateksti on ilmeisesti kopioitu jotakin muuta huvilaa koskevasta päätös- tai esittelytekstistä vastaavasti kuin rakennuksen piirustukset. Toisessa muistutuksessa todetaan, ettei kulttuurihistorialliselle alueelle puolleta moderneja rakennuksia, mutta vanhoja tai hyvin jäljiteltäviä rakennuksia voitaisiin puoltaa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu (Make) toteaa viestissään 2.3.2022, että vuokra-alueille esitetään uusien oma-



kotitalojen rakentamista, vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, joka pitkän valitusprosessin jälkeen on saanut lainvoiman 27.10.2021. ***** osalta esitetty uusi rakennus ylittää vuokra-alueen rajan. Osa esitetyistä rakennuksista sijaitsee alle neljä metriä vuokra-alueen rajasta. Maken kanta on, että hakemus tulisi hylätä, koska vuokralaiset eivät ole saaneet kaupungilta lupaa asemakaavan ylittävään lisärakentamiseen. Uusien asemakaavan vastaisten pientalojen lisärakentaminen kaupungin vuokraamille omakotitalojen rakennuspaikoille/tonteille vaatii kaupungin käytännön mukaisesti varauksensittelyn, jossa kaupungin toimivaltainen taho – mikäli varauksen myöntää – määrittää ehdot, joilla asiaa voi viedä eteenpäin, joka tässä tapauksessa olisi poikkeamislupa- tai asemakaavan muutosprosessin kautta. Make toteaa lisäksi mm., että hakemus uusien omakotitalojen ja osittain varsin suurten talousrakennusten rakentamiseen Meilahden huvila-alueelle on vastoin asemakaavaa, alueen kaavoitusperiaatteita ja että kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ja nykyaikaisten omakotitalojen sijoittaminen alueelle poikkeaa sen verran merkittävästi uudesta, vasta lainvoiman saaneesta asemakaavasta, että hankkeiden toteuttaminen mitä ilmeisimmin vaatisi asemakaavan muutoksen.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta. Vähä-Meilahti-Seuralta ei saatu vastausta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta ja ELY-keskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (11.2.2022), että vaikka Meilahden huvila-alueella on ollut käyttötarkoitukseltaan erityyppisiä rakennuksia, ei se ole peruste hakemuksessa esitetylle lisärakentamiselle. Lausunnossa todetaan, että hakemuksessa esitetyn uudisrakentamisen vaikutus pihoja koskevaan suojelumääräykseen (s-1) on vaikea arvioida. Lausunnossa todetaan, uudisrakentaminen on ristiriidassa alueen suojelutavoitteiden kanssa. Kuuden kaksikerroksisen, yhteensä yli 1 200 km²:n suuruinen rakentaminen olisi mittavaa herkällä alueella, jonka arvot on tutkittu, tunnistettu ja huomioitu voimassa olevassa suojeluasemakaavassa. Kokonaisuutena tarkastellen hankkeet muuttaisivat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaiseksi, joiden mukaan kyseisten alueiden arvot tulee turvata. Hanke ei siis toteuttaisi valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskevia alueidenkäyttötavoitteita. ELY-keskus toteaa, että suostuttaessa haettuun poikkeamiseen, se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.



Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että Meilahden huvila-alueita koskeva asemakaava on tullut voimaan 27.10.2021. Kaavatyön aikana tämän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY 2009) historiaa ja säilyneitä arvoja selvitettiin mm. laatimalla alueelta ympäristöhistoriallinen selvitys (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja, 2014:1). Asemakaavassa annettiin alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioivia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä rakennuksille ja mm. huviloiden pihapiireille. Vaikka alueella on sijainnut aiemmin erityyppisiä rakennuksia, kuten talousrakennuksia, huviloiden lisäksi, ei se ole peruste lisärakentamiselle. Kaava on tuore ja sen valmistelussa on otettu huomioon ja turvattu alueen arvot. Kaupunginmuseo katsoo, että hakemuksessa esitetty lisärakentaminen vaarantaisi alueen arvot ja olisi ristiriidassa suojelumerkintöjen kanssa. Hakemuksen mukaiset uudisrakennukset sijoittuisivat palstoille, joiden arvot on merkitty asemakaavassa mm. /s -määräyksellä. Lisäksi osaa palstoja koskee s-1 -määräys, joka kuuluu: "Puutarhakulttuurin ja/tai puutarhakasvillisuuden kannalta arvokas pihapiirin osa. Aluetta on hoidettava siten, että sen merkitys puutarhakulttuurin tai -kasvillisuuden erityiskohteena säilyy. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan tavoitteena ei ole ollut mahdollistaa mittavaa uudisrakentamista alueella. Sen vuoksi hakemuksessa esitetyt kuusi kaksikerroksista uudisrakennusta alueella olisivat epäsopiva ja vieras lisä herkässä, valtakunnallisestikin tunnistetussa kulttuuriympäristössä. Kaupunginmuseo ei voi puoltaa hakemusta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista.

Hakija ei vastineessaan 18.3.2021 ota kantaa naapureiden muistutuksiin, vaan toteaa, että toinen naapuri, joka on esittänyt huomioita hankkeesta, on taloyhtiö, jossa on eri luvilla rakennettu kolme uutta asuinrakennusta ja kolme uutta talousrakennusta. Hakija toteaa vastineessaan, että hän tässä valossa pitää erikoisena, että juuri tällä naapurilla oli tarve esittää huomautuksia.

Kaupunginmuseon lausunnosta hakija toteaa, että kaupunginmuseo on johdonmukainen, kun ei puolla hakemusta, koska kaupunginmuseo ei puoltanut myöskään hakijan esimerkkirakennuksen poikkeamishakemusta (poikkeamispäätös 3.5.2016).

ELY-keskuksen lausuntoon 11.2.2022 kommentoinnissa hakija palaa ELY-keskuksen 3.5.2016 poikkeamispäätökseen liittyvään lausuntoon. Hakija tuo esille, että ELY-keskus on silloin todennut, että hanke ei vaikeuta ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, siitä huolimatta, että esitetty rakennuspaikka sijaitisi liito-oravan käytös-



sä olevan kolopuun paikalla (Helsingin liito-oravakartoitus, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisu

<https://www.hel.fi/static/ymk/julkaisut/julkaisu-07-16.pdf>).

Hakija palaa vastineessaan 18.3.2022 Meilahden huvila-alueenaikaisempiin poikkeamispäätöksiin ja erityisesti 3.5.2016 myönnettyyn poikkeamispäätökseen. Hakija vertailee nyt haettavia kerrosaloja muiden rakennuspaikkojen kerrosaloihin ja tonttitehokkuuksiin. Vastineessa toistetaan hakemuksessa esitetyjä seikkoja, ja lisäksi todetaan, että

- suunnitellut asuinrakennukset sijaitsevat jo asumiseen varatuilla vyöhykkeillä eli kunkin palstan perinteisessä pihapiirissä ja edistävät näin osaltaan alueen hengen säilymistä sekä asemakaavan suojelutavoitteita
- asuinrakennukset tukevat omalta osaltaan RKY-alueen ominaispiirteitä sekä uuden asemakaavan alueidenkäyttötavoitteita, mahdollistaen useamman sukupolven ja perheen jäämisen / asettumisen alueella.

Hakija toteaa vastineessaan, että kokonaisuutena tarkastellen juuri kaupungin omat hankkeet muuttavat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaiseksi.

Perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska hakemuksessa esitetty rakentaminen on merkittävästi ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan 12372 ja alueen suojelutavoitteiden kanssa, ja poikkeaminen aiheuttaisi niille haittaa. Korkein hallinto-oikeus on oikeuskäsittelyn jälkeen ratkaisussaan 20.10.2021 hylännyt valitukset asemakaavasta ja asemakaava 12372 on tullut voimaan 27.10.2021. Poikkeaminen rakennuskiellosta, joka on mainittu alkuperäisessä 2.7.2021 päivätyssä poikkeamishakemuksessa, ei enää ole tarpeen, koska rakennuskielto poistui asemakaavan 12372 tullessa voimaan 27.10.2021.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska voimassa oleva asemakaava 12372 ei mahdollista, eikä myöskään poikkeamishakemuksen sisäänjäätön ajankohtaan voimassa ollut asemakaava 8910 vuodelta 1985 mahdollistanut, uusien asuinrakennusten rakentamista hakemuksen vuokra-aloille. Alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet, suojelutavoitteet huomioon ottaen, on määrätty asemakaavassa 12372. Hakemuksen vuokra-aloille, yhtä vuokra-alaa lukuun ottamatta, on jo rakennettu talousrakennuksia, jotka kooltaan vastaavat asemakaavan sallii-



maa rakentamista. Hakemuksen viidelle vuokra-alalle ei näin ollen ole mahdollista rakentaa lisää nykyisten rakennusten lisäksi. Yhdelle vuokra-alalle on mahdollista rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskoko on enintään 40 k-m². Poikkeamishakemuksessa esitetään yhteensä 1 629 k-m²:n täydennysrakentamista VLA/s-alueen kuuden olemassa olevan arvokkaan huvilan vuokra-alalle, joka kaksinkertaistaisi koko Meilahden huvila-alueen asemakaavassa sallitun asuinrakennusten ja talousrakennusten uudisrakentamisen kerrosalan määrän.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisten vaikutusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ei voida arvioida ilman riittävän tarkkoja vuokra-alakohtaisia suunnitelmia. Meilahden huvila-alueen jokainen rakennuspaikka on lähtökohdiltaan erilainen, jonka takia tulisi esittää asianmukaiset suunnitelmat ja erityiset syyt asemakaavasta poikkeamiselle juuri kyseisellä rakennuspaikalla. Hakijan esittämät suunnitelmat eivät ole riittävät asian arvioimiseen. Myöskään 20.10.2021 toimitetut palstakohtaiset lisäperustelut, mm. viittaukset aikaisempaan rakentamiseen, joka on sijainnut asemakaavassa 12372 osoitetuilla virkistysalueilla, naapurivuokra-aloilla ja ranta-alueilla, eivät ole näitä vuokra-alakohtaisia erityisiä syitä. Hakemuksessa viitataan useampaan aikaisemmin myönnettyyn poikkeamispäätökseen ja hakija perustelee poikkeamista erityisesti sillä, että nyt esitetty rakentaminen toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksissä esittämiä täydennysrakentamisperiaatteita alueella. Poikkeamismenettelyssä ei linjata periaatteita alueen tulevaa rakentamista varten. Aikaisemmin myönnettyjen poikkeamisten edellytykset on arvioitu tapauskohtaisesti. Aluetta koskevat linjaukset määrittellään asemakaavassa. Asiassa tulee myös ottaa huomioon Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun 2.3.2022 saapunut viesti.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä poikkeamista voida myöntää.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 ja 14 §



Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaava nro 12372
- 3 Alustavat suunnitelmat, asemapiirustukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemakaava nro 12372
- 3 Alustavat suunnitelmat, asemapiirustukset

Oheismateriaali

- 1 Poikkeamishakemus perusteluineen
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot
- 4 Hakijan vastine
- 5 Alustavat suunnitelmat, pohjat, leikkaukset, julkisivut

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.06.2022

Asia/8

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 23.2.2022



14.06.2022

Asia/9

§ 366

Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon

HEL 2022-004809 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta alueesta ja voimassa oleva asemakaava
- 2 Tulevaisuuden ilmaliikenne Helsingin metropolialueella
- 3 Ilmailualan tulevaisuus ja Kivikon helikopterikenttä
- 4 Lausunto, Finavia Oyj, 31.5.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa periaatepäätöksen seuraavista asioista:

Kivikossa varataan liitteen 1 mukainen alue ja ilmatilaa mahdollistamaan tulevaisuuden ilmailualan kehittämistä Helsingissä. Samalla varaudutaan toiminnan maankäyttöisten edellytysten verkostomaiseen kehittämiseen Helsingin alueella. Asiassa varaudutaan myös tekemään tarvittavia selvityksiä ilmailun kehittämisspolkujen osalta Kaupunginkanslian Elinkeino-osaston ja Kaupunkiympäristön toimialan yhteistyössä.



Vireillä olevaa asemakaavan muuttamista helikopteritoimintaa varten jatketaan pelastuslaitoksen helikopteritoiminnalle jo kaavoitetulla alueella.

Aineistoa on täydennetty Finavian lausunnolla Kaupunkiympäristölautakunnan 26.4.2022 pyynnön mukaisesti (liite 4).

Esittelijän perustelut

Ilmailualan säädösten mukaisia lähestymissektoreita on erittäin haastavaa sovittaa jo valmiiksi rakennettuun urbaaniin kaupunkirakenteeseen. Alueidenkäytön näkökulmasta tulisi ensisijaisesti varata terminaali-alue ilmailualan tulevaisuuden kehityksen tarpeisiin. Muilta osin verkostoa voidaan suunnitella kehittyvän kaluston, markkinatilanteen ja lainsäädännön myötä.

Alueelle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa mm. kaupallista helikopteritoimintaa sekä muita ilmailualan operoijia, jotka säädösten puolesta sopisivat määriteltäviin lähestymissektoreihin ja melurajoihin (mm. dronet, sähköiset lentolaitteet ja miehittämättömät ilma-alukset).

Osana asemakaavatyötä määritellään toiminnan reunaehdot mm. melun ja liikennöinti-aikojen suhteen, joiden puitteissa toiminta ei aiheuttaisi haitallisia ympäristövaikutuksia läheisille asuin- ja virkistysalueille. Kaavan yhteydessä osoitetaan mm. lähestymissektorit sekä varataan rakennusala tukikohtana toimivalle rakennuskannalle, huolto- ja korjaustoiminnalle sekä latausinfrale. Kaavaa on mahdollista valmistella joko kaupungin aloitteesta tai hankekaavana. Voimassa olevan asemakaavan mukainen lentotoiminta olisi mahdollista ympäristöluvan myöntämisen jälkeen.

Taustaa

Helikopterioperaattoreiden toiminta Hernesaassa päättyi vuoden 2018 lopussa. Helikopteritoiminnalle on haettu yhteistyössä yrittäjien, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden sekä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa korvaava sijaintipaikka. Yleiskaavaa 2016 valmisteltaessa laadittiin raportti ”Helsinkiin tulevan helikopterikentän sijaintipaikkaselvitys”. Saavutettavuuden ja lähestymissektorien sijoittamisen kannalta Kivikko osoittautui kaupalliselle toiminnalle soveltuvaksi sijaintipaikaksi Helsingissä.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (16.9.2019) varasi joukolle helikopterialan operaattoreita Kivikon teollisuusalueelta teollisuustontin nro 47052/13 helikopterikentän toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Yrittäjien tarkoituksena oli mahdollistaa helikopteritoiminta Helsingin alueella.



Hankkeen katsottiin tukevan kaupungin yritysmyönteistä strategiaa ja mahdollistavan kaupallisen helikopteriliikennöinnin pääkaupunkiseudulla. Periaatepäätöstä on valmisteltu yhteistyössä elinkeino-osaston kanssa.

Ilmailualan tulevaisuus ja strategiset tavoitteet

Tällä hetkellä ilmailualan kehitys miehitettyjen ja miehittämättömien dronejen näkökulmasta on murrostilassa ja jatkuvan muutoksen alaisena (liite 1). Sekä teknologia että lainsäädäntö kehittyvät jatkuvasti. Tulevaisuudessa on mahdollista, että eri tyyppiset miehitetyt ja miehittämättömät ilma-alukset yleistyvät kaupungeissa. Jo tällä hetkellä droneja voidaan hyödyntää mm. tutkimus- ja valvontakäytössä sekä citylogistiikan tarpeisiin. Kaupungit voivat toimia mahdollistajina parantamalla dronekuljetuksien edellytyksiä ja last mile -ratkaisuja osana liikennejärjestelmää.

Ilmatilan käyttöön urbaanissa ympäristössä olisi järkevää varautua, vastaavalla tavalla kuin maanalaisia tilavarauksia on Helsingissä jo suunniteltu. Tämä tarkoittaa verkoston suunnittelua, joka sisältää eri tyyppisiä operointi- ja laskeutumisaikkoja. Verkoston toiminta edellyttää toiminnalle osoitettua terminaalia, joka sisältäisi mm. huolto-, varastointi- ja latausinfraa.

Helikopterikentän asemakaavamuutos olisi järkevää laatia varautuen samalla ilmailualan tulevaisuusskenaarioihin. Kehittyvän ilmailualuskaluston (dronet ja miehittämättömät alukset) operointi tulee edellyttämään kaupunkitalalta mm. lataus-, huolto- ja laskeutumisaikkoja sekä tietoliikenneyhteyksien toimimista ilmatilassa. Kaupunkisuunnittelussa on varauduttava myös verkoston toimivuuteen ja reittien turvallisuuteen. Kivikon sijaintipaikalle on mahdollista sovittaa sekä tarvittava infra että ilmailualan säädösten mukaiset helikopterien lähestymissektorit. Laadittujen selvitysten mukaan meluvaikutukset jäisivät pääosin Lahdenväylän ja Kehä I:n liikennemelualueille sekä Kivikon teollisuusalueen päälle. Ilmailualan keskittymä voisi houkutelaa Kivikon teollisuusalueelle erityisosaamista, lisätä alueen vetovoimaisuutta sekä kohottaa alueen profiilia.

Mikäli asemakaavan muutoksesta luovutaan, jäisi Kivikon tontille voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä.

Asemakaavamuutoksesta luopuminen tarkoittaisi ilmailualan kannalta epävarmaa tulevaisuutta Helsingissä. Pysyvän operointipaikan puute ei mahdollista alan investointeja tai ilmailualan kehittymistä Helsingissä.

Kaupallinen operointi väliaikaisilta laskeutumisaikkoilta on osoittautunut käytännössä mahdottomaksi mm. alueiden vuokrauksen, muun käytön,



14.06.2022

esirakentamisen tai lupakäytänteiden kannalta. Ilmailualan yrittäjiltä on tullut viime aikoina yhteydenottoja operointipaikoista sekä Kaupunginkanslian elinkeino-osastolle että Kaupunkiympäristön toimialalle.

Kivikon tontille jäisi pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä, vaikka pelastuslaitoksella ei ole enää helikopteria. Pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä ei nykyisellään mahdollista kaupallista toimintaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta alueesta ja voimassa oleva asemakaava
- 2 Tulevaisuuden ilmaliikenne Helsingin metropolialueella
- 3 Ilmailualan tulevaisuus ja Kivikon helikopterikenttä
- 4 Lausunto, Finavia Oyj, 31.5.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 274

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 251



§ 367

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Leankatu 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12782)

HEL 2021-010782 T 10 03 03

Hankennumero 4886_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 hyväksymistä liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5, joka sijaitsee osoitteessa Leankatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön sekä rakennuksen korottamisen yhdellä



puurakenteisella kerroksella. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen toimistorakennus on tyhjillään, käyttötarkoitukseensa pieni ja sijaitsee asuinalueen keskellä.

Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen sekä pienimuotoinen täydennysrakentaminen monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen ääressä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntorakentamisen ekologinen sovitaminen tontille Länsi-Pasilan kaupunkirakenne huomioiden. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin ja puurakentamista edistetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 940 k-m² ja toimitilakerrosalaa 80 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=2.3$. Poistuvaa toimistorakrosalaa on 1 420 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 45 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Länsi-Pasilan alueelle mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen. Lisärakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat maltillisia ja niiden voidaan katsoa tuovan lisäarvoa alueelle.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että tuetaan urbaanin ympäristön omaleimaisuutta ja vetovoimaa turvaamalla olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja samalla kestävä kasvun tavoitteiden mukaisesti edistetään asuntojen rakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteet 8.10.2019. Kaavaratkaisu toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön on kehittämissperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Tuomo Siitonen vuonna 1982. Toimistorakennus on tasakattoinen ja 2-3 -kerroksinen. Julkisivumateriaaleina on käytetty vaaleilla keraamisilla laatoilla pinnoitettuja betonielementtejä. Vuosina 1983 ja 1984 valmistuneet toisiinsa kytketyt 3 - 7-kerroksiset asuinkerrostalot kehystävät korttelialuetta pohjois-, itä- ja länsireunoilta. Toimistorakennus sijoittuu korttelin eteläreunaan. Korttelin kattokorot laskevat pohjoisesta korosta



+54 tasaisesti kohti etelää mahdollistaen Länsi-Pasilalle tyypillisen aurinkoisen piha-alueen korttelin keskelle. Leankadun toisella puolella sijaitsee 4-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jolla on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmiksi korkeusasemiksi, joiden yläpuolelle saa rakentaa vain hissien konehuoneet sekä ilmastointikonehuoneet, on annettu korot +41.0 ja +43.5.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 17089/5. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupungille kertyy uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta tontin vuokratuloja.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin halki kulkevaan jätevesitunnelin merkitsemiseen ja sitä koskeviin määräyksiin asemakaavassa sekä kaavamääräyksiin, joilla ohjataan suunnittelua olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuurin luonteen ja ilmeen huomioon ottavaan ratkaisuun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tunneli ja sitä koskeva kaavamääräys on merkitty asemakaavaan ja siten, että kaavaan on merkitty rakennuksen julkisivun käsitteeseen liittyviä määräyksiä.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen sekä rakennuksen korottamisen mukanaan tuomiin haittoihin naapurirakennukselle, autopaikkojen lukumäärään sekä lintujen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään mm. rakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden käsittelystä, ikkunoiden sijoittamisesta naapurirakennukseen nähden sekä ylimmän kerroksen sisäänvedosta. Autopaikkojen sijainnista on sovittu ja viitesuunnitelmaa on päivitetty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.3.– 19.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille sekä tähän liittyvän vaikutusten arvioinnin laajuuteen, Leankadun katumiljööseen, pihatoimintojen järjestelyihin, rakentamisen aikaiseen haittaan sekä lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevan tunnelin kaavamerkintään ja –määräykseen (HSY) sekä toimistorakennuksen säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen (kaupunginmuseo). Kaupunginmuseo totesi, ettei kaavaehdotuksessa ole erityisiä olevan rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyttämistä ja siihen sopeuttamista edellyttäviä määräyksiä, mutta piti asemakaavan muutosta joka tapauksessa positiivisena vaihtoehtona purkamiseen ja uudisrakentamiseen perustuvan kiinteistökehityksen sijaan. Helen Sähköverkolla, ELY-keskuksella ja HSL:llä ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo



Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset



14.06.2022

Asia/10

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2021



§ 368

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ruoholahdenkatu 14, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12773)

HEL 2021-003382 T 10 03 03

Hankennumero 3221_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 hyväksymistä liitteen 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 157 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi



5	Havainnekuva, 14.6.2022
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Kymp/Talouden tuki	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketiläkäyttöä varten. Suunniteltu uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni. Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuudennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti kaavaratkaisulla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensitee-



tin kasvua. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti keskusta-alueella edistetään aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja tätä kautta pyritään lisäämään erityisesti toimitilojen määrää. Täydennysrakentaminen tapahtuu pääosin kortteleiden sisällä niitä täydentäen ja laajentaen.

Kaavaratkaisun myötä saadaan lisää modernia toimistotilaa keskeiselle sijainnille. Vanha rakennuskanta säilyy ja samalla tehostetaan alueen maankäyttöä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 920 k-m².

Tontin tehokkuusluku on $e = 4,4$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Maantaso-kerrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja ja/tai liiketilaa. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan kantakaupungin korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijoittuu Ruoholahdenkadun ja Abrahaminkadun kulmaan, keskeiselle sijainnille lähelle Kampin palveluita sekä sujuvia liikenneyhteyksiä. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1967 valmistunut toimistorakennus. Vuonna 1982 voimaan tullessa asemakaavassa alue on merkitty merkinnällä AL, liikerakennusten korttelialue. Uudisrakennusta suunnitellaan korttelin avoimeen kohtaan, jossa sijaitsee tällä hetkellä ajoyhteys kellariin, aita sekä muutama puu.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vuoksi menetettävään puustoon ja muuhun kasvillisuuteen kaava-alueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että menetettäviä puita ja muuta kasvustoa kompensoidaan viherkaton ja pihan istutusten avulla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuruston näkymiin, mahdolliseen varjoistumiseen, lintujen reitteihin sekä puustoon ja muuhun kasvillisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueesta on teetetty varjotutkielma, laskettu viherkerroin ja alueen viherrakenne sekä lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan niitä koskevin kaavamääräyksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen jakelumuuntamoon ja kaapelireitteihin kaava-alueella, yleisiin vesihuoltolinjoihin sekä pihojen ja ulkoalueiden istutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Havainnekuva, 14.6.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta
- Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielenpitoesä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kympp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.9.2021



§ 369

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskyläntie 2 (Laajasalo, Yliskylä) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12753)

HEL 2021-001008 T 10 03 03

Hankennumero 4388_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 hyväksymistä liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49017 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi



Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylv:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 14.6.2022
- 6 Viitesuunnitelma (Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy, 2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
Kymp/Talouden tuki	

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Yliskyläntien ja pikaraitiotietä varten kaavoitetun Ollinraitio-nimisen katuyhteyden välissä. Kaavaratkaisu mahdollistaa,



että nykyistä asuinkerrostalotonttia täydennetään uudella asuinkerrostalolla ja asukkaiden autopaikoitus viedään maanalaiseen pysäköintiin. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Laajasalon Yliskylän alue täydentyy nykyistä rakennuskantaa kokoavalla ja yhdistävällä uudisrakentamisella. Uuden asuinkerrostalon kerroskorkeus on vastaava, kuten samalla etäisyydellä Laajasalontiestä olevien muiden uusien asuinkerrostalojen.

Alueelle on suunniteltu kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja maanalainen pysäköintilaitos. Uutta asuntokerrosalaa on 2 455 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,6. Asukasmäärän lisäys on n. 55.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yliskylän alueelle mahdollistetaan uusia asuntoja tulevan pikaraitiotien läheisyyteen. Ollinraitiotielle suunniteltua raitiolinjaa ei toteuteta Kruunusillat hankkeen ensimmäisessä vaiheessa. Tontilta on alle 300 m matka Laajasalontielle tulevalle päätepysäkille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että esikaupunkikeskusta muutetaan kaupunkikeskustaksi, moottoritiemäiset ympäristöt muutetaan kaupunkimaiseksi ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on tällä hetkellä kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa, asukas-pysäköinti on pihalla ja tontille on osoitettu kaksi jalankulkurasitetta Yliskylän pohjoisosasta Ollinraitiolta etelään ostoskeskuksen suuntaan. Kaavamuutos on osa toisiinsa liittyvistä Laajasalontietä ja pohjoista Yliskylää koskevista kaavamuutoksista. Alueella on voimassa asema-kaava vuodelta 1993.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueella sijaitsevaan yleiseen jätevesiviemäriin sekä mahdollisten johtosiirtojen tarpeeseen ja kustannuksiin kaavoituksen yhteydessä sekä vesihuollon riittävien tilavarausten huomioimiseen. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yleistä viemäriä varten on asemakaavaan merkitty johtokuja.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään, kansipihasuunnitelmaan, hankkeen asuntojakaumaan, tontin jalankulkurasitteeseen, Yliskylän alueen kaavoitukseen yleensä sekä lintujen turvallisiin elinolosuhteisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontille on osoitettu edelleen rasite jalankulkuyhteydelle ja kansipihan istutuksista on laadittu erillinen kaavamääräys. Uudisrakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määrätty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.3.–1.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle / maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja sijoittumiseen tontilla, kansipihan kasvualustan syvyyteen, hankkeen yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin, täydennysrakentamisen perusteluihin sekä lintujen elinolosuhteisiin alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui johtokujaa koskeviin kaavamääräyksiin.



Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Havainnekuva, 14.6.2022
- 6 Viitesuunnitelma (Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy, 2022)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



§ 370

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamisesta Jätkäsaaresta kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, Ahdinallas)

HEL 2017-012938 T 10 01 01 00

Ahdinallas

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Bluet Oy Ltd:lle (y-tunnus 2767422-4) kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten tehdyn varauksen jatkamista seuraavasti:

- Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.
- Täsmentynyt varausalue on liitteen 1 mukainen vesialue kiinteistöä 91-20-9909-100.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueellisia varausehtoja.

L1120-104

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 4 Asemapiirros
- 5 Alueen yleissuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet
Esitysteksti



Varauksensaaja

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren Ahdinaltaaseen suunnitellaan kelluvaa hanketta alueen aktiviteettien lisäämiseksi. Bluet Oy Ltd on erikoistunut kaupunki- ja ranta-alueiden hankekehitykseen. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voisi toteuttaa esimerkiksi kelluvan kahvila-ravintolan, monitoimitiloja, pienkylpylän saunoineen, vierasvenelaiturin sekä esiintymislavan. Varauksen jatkamista esitetään 31.12.2026 asti, sillä hanke ei ole toteutettavissa ennen kuin alueen asemakaavoitus ja rantarakentaminen ovat valmistuneet.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Bluet Oy Ltd on hakenut kelluvan uimalan ja liiketoimintojen suunnittelua varten tehdyn varauksen jatkamista Ahdinaltaan alueelta. Varausta haetaan jatkettavaksi 31.12.2026 saakka, sillä alueen kaavoitus on vielä kesken ja kaupungin suunnitelmien mukaisesti alue voisi tulla rakentamiskelpoiseksi aikaisintaan vuosien 2028-2029 aikana.

Bluet Oy Ltd on erikoistunut kaupunki- ja ranta-alueiden hankekehitykseen. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voisi toteuttaa esimerkiksi kelluvan kahvila-ravintolan, monitoimitiloja, pienkylpylän saunoineen, vierasvenelaiturin sekä esiintymislavan.

Aikaisemmat varaukset ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on päättänyt 26.2.2018 § 10 varata alueen Bluet Oy Ltd:lle 31.12.2019 saakka. Varausta on kertaalleen jatkettu 31.12.2021 saakka elinkeinojaoston päätöksellä 23.3.2020 § 10. Varausta jatkettiin hankkeen jatkosuunnittelua varten ja samalla varausehtoja täsmennettiin. Aiemmat varauspäätökset ovat esityksen päätöshistoriassa.

Hankkeen edistyminen



Hankkeen suunnittelu on edennyt ja hanke on edistänyt kaavoitusta varausehtojen mukaisesti. Varausalue on hieman täsmäntynyt aikaisemmasta jatkovarauksesta. Hanke on toteutettavissa vaiheittain sijoittaja- ja operaattorikumppanien kanssa, kun alue saadaan rakentamiskelpoiseksi, mikä edellyttää Ahdinaltaan vesialueen asemakaavan valmistumisen lisäksi muun muassa alueen rantarakenteiden valmistumista. Kaupungin tarkoituksena on aloittaa ranta-alueiden esirakentaminen vuonna 2024 ja varsinainen rantarakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2028 aikana.

Alueen asemakaavoitus

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Esityksen mukaisella varausalueella on voimassa asemakaava nro 8043, jossa alue on merkitty satama-alueeksi (LS). Alue on vuoden 2016 yleiskaavassa osoitettu kantakaupungiksi (C2).

Ahdinaltaan asemakaavan muutosehdotus (nro 12655) esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.12.2020. Tämän jälkeen asemakaava-alue on jaettu kolmeen osaan ja tavoitteena on, että kaavat viedään tarkistettuina ehdotuksina kaupunkiympäristölautakuntaan hankkeiden toteutusvalmiuden mukaan. Näistä ensimmäinen, Valtamerilaiturin tarkistettu ehdotus (nro 12655), on tullut voimaan 2.11.2021. Jätkäsaaren Kirjon asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.4.2022 kokouksessa (asia 6) ja Ahdinaltaan vesialueiden tarkistettu asemakaavaehdotus olisi tarkoitus esitellä lautakunnalle aikaisintaan vuoden 2023 aikana.

Bluet Oy Ltd:n hakema varausalue sijoittuu Ahdinaltaan vesialueiden asemakaava-alueeseen. Varausalueen lisäksi tähän asemakaavaan otetaan mukaan vesi- ja ranta-alueita Atlantinsillan molemmin puolin. Sataman väyläalue muutosten johdosta sekä alueella vallitsevan voimakkaan aaltoilun takia osia Ahdinaltaan yleisten alueiden yleissuunnitelmasta on jouduttu tarkistamaan. Bluet Oy Ltd on sovittanut omat suunnitelmansa näiden muutosten mukaisiksi.

Asemakaavan pohjaksi laadittu asemapiirustus ja alueen yleissuunnitelma ovat esityksen liitteinä 4-5.

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua 31.2.2026 asti, sillä hanketta ei päästä toteuttamaan ennen Ahdinaltaan rantarakenteiden valmistumista ja viereisten tonttien kautta johdettavien kunnallisteknisten liittymien rakentamista. Hankkeen eteneminen riippuu edellä mainituista syistä vahvasti alueen muiden hankkeiden edistymisestä ja asemakaavojen hyväksymisestä.



Hanke on noudattanut varausehtoja ja edistänyt kaavayhteistyötä varausehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomista syistä. Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauksen jatkamista.

Varausehtoihin esitetään lisättäväksi, että varauksensaaja on velvoitettu sopimaan viereisten korttelien hankkeiden ja kaupungin kanssa muun muassa kunnallistekniikan toteuttamisesta ja kunnossapidosta.

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2-3.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Vesialue luovutetaan vuokraamalla.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 4 Asemapiirros
- 5 Alueen yleissuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



14.06.2022

Asia/13

täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Make/Taina Niemeläinen
Kanslia/Maria Nelskylä

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 23.03.2020 § 10

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 26.02.2018 § 10

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 85

Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 11



§ 371

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamisesta Jätkäsaaresta toimitilahankkeen jatkosuunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu tontti 20835/1)

HEL 2022-003597 T 10 01 01 00

Ahdinallas

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Länsisatamaan Jätkäsaaren alueelle suunnitellun korttelin 20835 tontin 1 varauksen jatkamista WasaGroup Oy:lle (y-tunnus 2253159-0) toimitilahankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen alue kiinteistöstä 91-20-9906-11.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueellisia varausehtoja.

L1120-142

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



14.06.2022

täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

WasaGroup Oy:lle esitetään Länsisatamassa sijaitsevan, karttaliitteen merkityn alueen varauksen jatkamista 31.12.2023 saakka Kirjo -nimisen hybridihankkeen jatkosuunnittelua varten kaavoituksen keskeisyyden takia.

Esittelijän perustelut

Hakemus

WasaGroup Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2021 päättyneestä varauksesta Kirjo -nimisen hybridihankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2023 saakka, sillä alueen asemakaava ei ole vielä valmistunut ja rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi aikaisintaan vuonna 2023.

Aiempi suunnitteluvaraus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 26.2.2018 § 11 varata Ahdinaltaan pohjukasta noin 3 990 m²:n suuruisen maa-alueen liikunta-keskuksen suunnittelua varten yksityishenkilöille perustettavan yhtiön lukuun. Elinkeinojaosto päätti 23.3.2020 § 9 jatkaa varauksesta 31.12.2021 saakka aiemman varauksensaajan uuden kumppanin, WasaGroup Oy:n nimissä.

31.12.2021 päättyneet varaus ehtoineen ja osa päätöshistoriaa ovat tämän esityksen oheismateriaalina 1.

Hanke ja sen edistyminen

WasaGroup Oy (jatkossa varauksensaaja) suunnittelee toteuttavansa Jätkäsaaren Ahdinaltaan pohjukkaan kaavoitettavalle tontille Kirjo -nimisen hybridihankkeen, jonka kokonaisalaksi on kaavaehdotuksen valmistelussa tarkentunut noin 16 550 k-m². Hanke tulee sisältämään ravintola-, liike-, toimisto- sekä huoneistohotellitiloja.

Varauksensaaja on tutkinut ja suunnitellut hanketta sekä edistänyt asemakaavoitusta varausehtojen mukaisesti yhteistyössä Helsingin kaupungin ja naapuritonttien kanssa. Hankesuunnittelun edetessä ja covid-19 pandemian myötä urheilun/vapaa-ajan toimintojen rahoitus-



mahdollisuuksien heikennyttyä hanke päättyi luopumaan rakennukseen aiemmin suunnitellusta sisähiekkarannan ja suffisimulaattorin yhdistelmästä, ja hanketta on nyt tarkoitus suunnitella toteutettavaksi yksinomaan toimitilahankkeena. Hiekkaranta/tapahtumatila ja urheilukauppa säilytetään kuitenkin yhä vaihtoehtoina.

Varaukselle haetaan nyt jatkoa, sillä alueen asemakaavoitus on vaatinut ennakoitua enemmän aikaa ja on yhä kesken. Hanke linkittyy Ahdinaltaan rantarakenteiden yleissuunnitelmaan, jonka laatiminen on viivästynyt mm. erilaisten lisäselvitysten vuoksi.

Nyt esitetyllä varauksen jatkoajalla on tarkoitus jatkaa hankkeen suunnitelmien sovittamista tarkistetun asemakaavaehdotuksen nro 12750 ja muiden reunaehtojen mukaiseksi, edistää hankkeen vuokralaisneuvotteluita ja suunnittelua sekä valmistella toteutusta.

Hankesuunnitelma on esityksen oheismateriaalina 2.

Alueen asemakaavoitus

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Esityksen mukaisella varausalueella on voimassa asemakaava nro 8043, jossa alue on merkitty satama-alueeksi (LS). Alue on vuoden 2016 yleiskaavassa osoitettu kantakaupungiksi (C2).

Ahdinaltaan asemakaavan muutosehdotus (nro 12655) esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.12.2020. Tämän jälkeen asemakaava-alue on jaettu kolmeen osaan ja tavoitteena on, että kaavat viedään tarkistettuina ehdotuksina kaupunkiympäristölautakuntaan hankkeiden toteutusvalmiuden mukaan. Näistä ensimmäinen Valtamerilaiturin tarkistettu ehdotus (nro 12566) on tullut voimaan 2.11.2021. Nyt esitettävää varausaluetta koskeva, tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12750) esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.4.2022 kokouksessa ja Ahdinaltaan vesialueiden tarkistettu asemakaavaehdotus on tarkoitus esitellä viimeistään vuoden 2023 aikana.

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä hanketta on edistetty varauksehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomista syistä ja Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauksen jatkamista.

Hanke toteutuessaan vahvistaa Helsingin vetovoimaa ja Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palveluntarjontaa.

Varausehtoja esitetään muutettavaksi siten, että varauksensaajan tulee suunnitella varausalueelle liikunta- ja toimitilahankkeen sijasta pelkkä



toimitilahanke sisältäen ravintola- ja liiketiloja, toimistotiloja sekä huoneistohotellitiloja.

Varausehtoihin esitetään lisättäväksi, että varauksensaajan tulee sitoutua viereisten korttelien hankkeiden ja kaupungin kanssa tehtävään yhteisjärjestelysopimukseen, jossa sovitaan muun muassa kunnallistekniikan toteuttamisesta ja kunnossapidosta.

Muutoin varausehdot pysyvät ennallaan.

Varausehdot ovat esityksen liitteinä 2-3.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontin luovutustavasta on tarkoitus päättää myöhemmin erikseen hankkeen suunnitelmien ja asemakaavan tarkentuessa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 31.12.2021 päättynyt varaus ehtoineen ja osa päätöshistoriaa
- 2 Hankesuunnitelma Kirjo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



14.06.2022

Asia/14

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kymp/Make/Taina Niemeläinen
Kanslia/Hallinto-osasto/Maria Nelskylä



§ 372

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle asuntohankkeen suunnittelu varten (Pasila, 17023)

HEL 2022-003356 T 10 01 01 00

Asemapäällikönkatu 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Bonava Suomi Oy:lle (y-tunnus 2726714-3) varataan alue Itä-Pasilasta asuntohankkeen kehittämistä varten (tonttivaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 3000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot 17023/2
- 3 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti



Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Bonava Suomi Oy:lle esitetään Itä-Pasilassa sijaitsevan asuin- ja liikerakennusten tontin 17023/2 sekä sen viereisten katu- ja puistoalueiden varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Hakijan on tarkoitus purkaa tontilla sijaitseva toimistorakennus sekä täydennysrakentaa korttelia. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Tontti luovutettaisiin myymällä.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Bonava Suomi Oy (hakija) pyytää hakemuksellaan 19.1.2022 Asemamestarinkadun ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi 31.12.2023 asti. Hakijan tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvarausalueelle kaksi asuinrakennusta.

Hakija on neuvotellut hankkeesta tontin 17023/2 vuokralaisen Suomen nuorisotalon kattojärjestö Allianssi ry:n kanssa sekä tontin 17023/3 sekä yleisen alueen alla sijaitsevan maanalaisen alueen vuokralaisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n kanssa.

Asemakaava- ja nykytilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2013. Tontin 17023/2 kaavamerkintä on AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Tontin rakennusoikeus on 3 550 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut kolmekerroksinen toimistorakennus. Varattavaksi esitettävä alue on lisäksi osin katualuetta ja osittain puistoaluetta, jolla sijaitsee korttelia palvelevia maanalaisia tiloja, kuten pysäköintiä.

Helsingin kaupunki omistaa varattavaksi esitettävän alueen. Varausalueen vuokralaisen



Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry sekä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ovat valtuuttaneet hakijan hakemaan kehittämisvarausta sekä asemakaavamuutosta alueelle.

Hakija on neuvotellut asemakaavoituspalvelun kanssa alueen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavoitus on todennut, että hankkeet ovat kaupunkiympäristölautakunnan 8.10.2019 hyväksymien Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukaisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen kortteliksi (AK), joka mahdollistaisi nykyisen rakennusten korvaamisen asuinrakennuksilla.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2-aluetta.

Maanvuokrasopimukset

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 17023/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti liike- ja toimistotarkoitukseen Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry:lle 31.12.2035 asti. Asemamestarinkadun alueeseen ja sen viereiseen puistoon kohdistuu maanalainen vuokraus. Pysäköintitarkoituksiin osoitettu maanalainen tila on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2035 asti.

Varausaikana neuvotellaan maanvuokrasopimusten päättymisestä.

Varausehdot

Eriyisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot sekä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet. Asuntohankkeet toteutetaan omistusasuntotuotantona.

Hankkeen tulee pyrkiä siihen, että rakennus kokonaisuudessaan täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi)).

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa. Eriyiset varausehdot ovat liitteessä 2 ja yleiset ehdot liitteessä 3.

Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontteja voi varata ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten tai tontin vuokralaiselle ja/tai tämän



valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Tontinluovutus

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Erityinen peruste voi olla olemassa ainakin tilanteessa, jossa tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun, jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

Toimivalta

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot 17023/2
- 3 Yleiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti
Liite 1



14.06.2022

Asia/15

Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



§ 373

Himmelitie 9 ja 11 asemakaavan muuttaminen (nro 12719)

HEL 2020-002728 T 10 03 03

Hankenumero 0742_63

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12719 liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39359 tontteja 4 ja 5.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 1 750 euroa

***** 1 750 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12719 kartta, päivätty 14.6.2022
4	Asemakaavan muutoksen nro 12719 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 14.6.2022
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 23.3.2022, täydennetty 14.6.2022
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillispientalojen korttelialueen (AO) kahta tonttia, jotka sijaitsevat Tapaninkylässä osoitteessa Himmelitie 9 ja 11. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien täydennysrakentamisen pientalomiljööseen sopivalla tavalla. Tonttien tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,2$ lukuun $e=0,4$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista ja alueen rakennuskanta tältä osin uudistuu. Tonttien täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tonteilla on kaksi yksikerroksista 1900-luvun puolivälissä rakennettua asuinrakennusta. Himmelitie 11:n (tontti 39359/5) nykyiset rakennukset todennäköisesti puretaan.

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut 1960-, 1980- sekä 1990-luvuilla. Lähiympäristön muodostavat pientalot, jotka ovat 1- ja 2-kerroksisia. Lähitonttien tonttitehokkuus on $e=0,2$ lukuun ottamatta tontteja 39360/9 ja 13, joilla tonttitehokkuus on nostettu asemakaavan muutoksella lukuun $e=0,25$.

Tonttien alta kulkee pohjois-eteläsuunnassa käytössä oleva Koivuhaaka–Pihlajamäki-jätevesitunneli.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kaavamuuosalueen halki kulkevan jätevesitunnelin huomioimiseen asemakaavakartassa. Tämä on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavakarttaan on lisätty merkintä jätevesitunnelista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, rakennusten korkeuteen, rakentamisen ohjaukseen kaavassa, louhintaan ja maalämpökaivoihin tontilla, liikenteen määrään ja liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin, tontin kasvillisuuteen sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille. Tonttitehokkuuden nostamista 0,2:sta 0,4:ään ei useissa mielipiteissä pidetty sopivana pientaloalueen miljööseen ja toivottiin alueen tarkastelua kokonaisuutena.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on määrätty:

- rakennusten enimmäiskorkeudesta siten, että talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 m, 1-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5 m ja 2-kerroksisen 8 m
- asuntojen lukumäärästä, autopaikkojen sijoittelusta ja määrästä sekä rakennusten kerrosluvusta
- tontin alla kulkevan jätevesitunnelin huomioon ottamisesta rakentamisen aikana
- hulevesien pidättämisestä tontilla sekä hallitusta johdattamisesta pois tontilta
- tontin istutuksista siten, että alueen vihreä luonne säilyy.



Kirjallisia mielipiteitä saapui yhteensä 16 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.3.–21.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, louhintaan tontilla, liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille. Tonttitehokkuuden nostamista 0,2:sta 0,4:ään ei pidetty sopivana pientaloalueen miljööseen. Muistutuksessa esitettiin, että aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena ajatellen, mitä tehokkuuslukujen nostot tarkoittaisivat laajemminkin alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) mukaan aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaavamuuotosalueen halki kulkeva jätevesitunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelien läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.



Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttö- ja rakennusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12719 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12719 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Havainnekuva, 14.6.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksi-
antokäytäntö, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi-
antokäytäntö



§ 374

Kärkitie 9, asemakaavan muuttaminen (nro 12768)

HEL 2021-008086 T 10 03 03

Hankenumero 0740_76

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12768, liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30045 tonttia 1 sekä katu-, vesi- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



14.06.2022

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12768 kartta, päivätty 14.6.2022
4	Asemakaavan muutoksen nro 12768 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
5	Viitesuunnitelma, 15.2.2022
6	Pihasuunnitelma, 2.2.2022
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti



kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 9

Kymp/Talouden tuki

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 30045/1, joka sijaitsee osoitteessa Kärkitie 9. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttitehokkuuden noston nykyisestä tonttitehokkuudesta $e=0,10$ tonttitehokkuuteen $e=0,22$ ja kolmen erillisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin maankäytön tehostaminen säilyttäen samalla alueelle tyypillistä vehreyttä ja sovittaen uudisrakentaminen alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Lisäksi kaavamutoksen tavoitteena on Pikku Kuusisaarta reunustavan rantamuurin merkitseminen säilytettäväksi Kärkitie 9:n ja Kärkitien tielinjauksen lounaisnurkan osalta. Vesialueelle on tavoitteena sijoittaa Kärkitie 9:n tontin asukkaiden yhteinen laiturisiten, ettei se vaikuta alueen maisemakuvaan ja vesiliikenteen olosuhteisiin merkittävästi. Kärkitien katuaalueen lounaisnurkka muutetaan lähivirkistysalueeksi. Uutta asuntokerrosalaa tulee 330 k-m².

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevien asuntojen lukumäärän kasvattamisen nykyisestä yhdestä asunnosta kolmeen asuntoon. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pikku Kuusisaari koostuu neljästä omakotitalotontista. Alueen pohjoisimmat rakennukset ovat 1950-luvulta (Kärkitie 5 ja 7) ja eteläisimmät rakennukset ovat 1980-luvulta (Kärkitie 3 ja 9). Saaren rakennuksille on ominaista suurehko koko sekä tiilen, rappauksen tai muun kiviaineksen käyttö julkisivuissa ja puun käyttö ikkunoissa tai ikkunoiden läheisyydessä. Tontit ovat yleisilmeeltään hyvin vehreitä, alueella on paljon suurikokoista puustoa. Saaren länsi- ja itäreunoja rajaa suurehkoista kivilohkareista rakennettu rantamuri. Suunnittelualueelle sijoittuu ny-



kyisin kaksikerroksinen omakotitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Mikko Heliövaara. Rakennus on valmistunut vuonna 1982.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: Alueen ensimmäinen asemakaava 2994 (1950), Nimenmuutoskaava 4375 (1958) ja Asemakaava 7633 (1977). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu enintään kahden asunnon omakotirakennusten korttelialueeksi, katualueeksi, puistoalueeksi ja vesialueeksi. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Suunnittelualan rakennusoikeudeksi on kirjattu 300 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteutumisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia Kärkitien kaiteiden uusimisesta.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelmasta saatiin kolme viranomaisten kannanottoa. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) ilmoitti kannanotossaan, että Pikku Kuusisaarella ei nykyisin ole HSY:n jätevesiviemäriä. Yleisen jätevesiviemärin tarve ja toteutusmahdollisuudet tulee selvittää.

Kaupunginmuseo toi esiin kannanotossaan, että kaava-alueen nykyinen rantaviiva tulee säilyttää ja nykyiset rantatukimuurit suojella sr-merkinnällä kaavamuutoksessa. Kärkitien olemassa oleva hakatuista



kivistä tehty kivipengerrys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Lisäksi hyvin säilyneissä käytössä olevissa historiallisissa teissä (joihin Kärkitie kuuluu) olisi pyrittävä säilyttämään sen muoto ja rakenteet mahdollisuuksien mukaan. Koska Kärkitie on vanha, mutta myöhemmin katkaistu yhdystie, tulisi tielinjan merkitystä korostaa tähän viittaavilla kaiteilla. Tämän johdosta museo esittää kaavaan merkintää, jossa määräyksenä olisi, että Kärkitien päätä rajaavien toteutettavien kaiteiden muoto tulisi olla historiallisesti toteutunutta vastaava.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yleisen jätevesiviemärin tarvetta ja toteutusmahdollisuuksia on selvitetty. Selvitysten mukaan yleinen jätevesiviemäri on rakennettavissa alueelle. Kaava-alueen nykyinen rantaviita on säilytetty ja nykyiset rantatukimuurit on merkitty säilytettäväksi sr-m -merkinnällä kaavaratkaisussa. Kärkitien lounaisnurkkaan on lisätty kaavamerkintä, jossa on edellytetty, että Kärkitien päätä rajaavien kaiteiden muoto tulee olla alkuperäistä vastaava.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelmasta kohdistuivat Kärkitie 9:n tontin rantaan suunniteltuun laituriin ja siihen suunniteltaviin veneiden kiinnitysratkaisuihin, uudisrakentamisen määrään ja uudisrakentamisen arkkitehtoniseen ilmeeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uusien asuinrakennuksien on edellytetty kaavamääräyksiin sopeutuvan alueen muuhun arvokkaaseen rakennusympäristöön ja mahdollisen yhteislaiturin veneiden kiinnitysratkaisuna on edellytetty käytettävän sivupuomeja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen lasitörmäysriskeihin, valosaastetilanteeseen ja kolopesijälintujen pesäpaikkoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat meritulvariskin ja meluntorjunnan parempaan huomioimiseen kaavaratkaisussa. Lisäksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)



esitti lausunnossaan, että HSY on käynnistänyt yleissuunnittelun alueen jätevesiviemäröinnin järjestämisestä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 10.5.2022 (tonttipäällikön päätös § 26, 10.5.2022).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta



Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12768 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12768 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Viitesuunnitelma, 15.2.2022
- 6 Pihasuunnitelma, 2.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.3.2022, täydennetty 14.6.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit-

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-



teensa Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	taminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 9
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 9
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.11.2021



§ 375

Munkkiniemi, Lapinmäentie 2, poikkeamishakemus

HEL 2022-004869 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10818, hankenumero 5045_76

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen, siten että hankkeessa saadaan poiketa asemakaavan nro 12383 kaavamääräyksistä seuraavasti:

- Ns. A-tornirakennuksesta saa 8 500 k-m² toteuttaa palvelu- / hoiva-asumisena asemakaavamääräyksestä poiketen.
- Myymälätilojen kaavassa osoitetun kokonaismäärän (2 000 k-m²) saa ylittää enintään 1 000 k-m²:llä.
- Päivittäistavarakaupan enimmäiskoon saa ylittää enintään 1 200 k-m²:llä. Päivittäistavarakaupan enimmäiskoko 2 000 k-m² sisältyy myymälätilojen kokonaismäärään (3 000 k-m²).
- Autopaikkamäärien osalta saa soveltaa voimassa olevaa kaupungin pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.
- Nykyisiin kellaritiloihin voi rakentaa kt-käyttötarkoituksen mukaisia varastotiloja, jotka ylittävät rakennusoikeuden ja kaavassa osoitetun tason +10 alle sijoitettavien kt-tilojen enimmäismäärän (4 500 k-m²). Nykyisiä kellaritiloja saa laajentaa enintään 300 m²:llä pihalueen suuntaan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamiset seuraavilla ehdoilla:

Ehdot liikenteen toimivuuden osalta:

- ajoneuvoliittymä sekä korttelin 30127 asuinrakennuksiin että liiketiloihin tulee järjestää Huopalahdentien puolelta tontin 30127/6 kautta. Huopalahdentien liittymäjärjestelyä tulee tontilla 30127/6 parantaa siten, että liittymään järjestetään ryhmittymiskaistat tontilta Huopalahdentielle kääntyville. Lapinmäentien puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontin 30127/3 maanalaisiin pysäköintitiloihin. Ra-



kennusluvan yhteydessä liikennejärjestelyistä on esitettävä erillinen suunnitelma, jonka tulee olla KYMP liikenne- ja katusuunnittelupalvelun hyväksymä.

Ehdot rakennussuojelun osalta:

- tilojen korjaamisessa noudatetaan hankkeen laatimaa suojelunhallintasuunnitelmaa (24.11.2021) ja suojeltuihin tiloihin kohdistuvat muutokset suunnitellaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Muilta osin hankkeessa tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Lapinmäen Pysäköinti Oy

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tontti 3.

Hakemus

Hakija hakee lupaa tontilla olevan rakennuksen osan käyttötarkoituksen muuttamista pysyvästi hoivakäyttöön (hoivakäytön osuus 8 470 k-m²). Lisäksi hakija esittää liiketilojen ja päivittäistavarakaupan tiloja toteutettavaksi laajempaan kuin kaavassa osoitettu määrä. Myymälätilojen laajuudeksi esitetään hakemuksessa enintään 3 000 k-m² (ylitys 1 000 k-m²), josta pt-kaupan laajuudeksi esitetään enintään 2 000 k-m² (ylitys 1 200 k-m²). Kellaritiloihin haetaan oikeutta rakentaa kt-käyttötarkoituksen mukaisia varastotiloja, jotka osittain ylittävät kaavan sallimien tason +10 tason alle sijoitettavien kt-tilojen enimmäismäärän. Kaikki em. tilat sijoittuvat nykyiseen rakennukseen lukuun ottamatta n. 300 m²:n laajennusta, joka syntyy uusien piha-alueiden rakentamisen yhteydessä syntyvään kellaritilaan. Korttelin autopaikkalaskelmissa esitetään sovellettavaksi voimassa olevia kaupungin laskentaohjeita, jotka ovat muuttuneet asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

Hakija perustelee hakemustaan hakemukseen liitetyissä selvityksissä ja tilakonseptissa mm. sillä, että korttelikokonaisuutta on kehitetty usean vuoden ajan tavoitteena moderni, urbaani ja toimiva hybridikortteli, joka palvelee sekä lähiympäristöä että kortteliin muuttavia uusia asukkaita. Hakija on pyrkinyt löytämään A-torniin toimisto- ja hotellikäyttöä, mutta toimistomarkkinat ovat olleet erittäin haastavassa tilanteessa usean vuoden ajan, joka on luonut erityisiä haasteita vanhoille



toimistorakennuksille. Hakija viittaa myös siihen, että hankkeelle on aiemmin myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä poikkeamislupa (3.12.2019), josta nyt esitetty hakemus poikkeaa varsin vähän. Rakentaminen tontilla ei kuitenkaan ole käynnistynyt ja tämä aiempi lupa on rauennut.

Nyt esitetyssä tilakonseptissa A-torni uudistetaan monipuoliseksi hyvinvoinnin ja lähipalveluiden keskittymäksi. Rakennuksen ainutlaatuisina valmiina puitteina auditorio, liikuntatilat, allasosastot ja saunat yhdistettyinä väljiin yhteisiin käytävä- ja aulatiloihin luovat hoivan ja hyvinvoinnin palveluille luontevan toimintaympäristön. Hyvinvoinnin, terveyden, hoivapalveluiden, kuntoutuksen, vapaa-ajan, lähipalveluiden ja toimistojen muodostamassa kokonaisuudessa rakentuu toiminnallista synergiaa. Taloon sijoittuvat päiväkotit ja palveluasumisen yksiköt muodostavat pohjan muulle hyvinvointia tukevalle liiketoiminnalle, mm. ravintolalle, fysioterapialle ja kuntoukselle. Liiketilaa on tarjolla päivittäistavarakaupalle, erikoisliikkeille ja muille arjen palveluille. Talosta löytyvät tilat kuntosalille ja erilaisille liikunta-alan yrityksille. Juhlava vanha ravintolasali auditorion ja sen väljien aulojen yhteydessä mahdollistaa tapahtumien ja juhlien järjestämisen. Kellareihin sijoitetaan tiloja kaupalliselle vuokravarastotoimijalle. Saavutettavuuden reunaehdot liikenerakenteessa sekä sijainti asuin ympäristöjen sekä ulkoilu- ja liikunta- palveluiden keskellä tukevat toiminnallista mallia erityisen hyvin. Talojen väliin muodostuu suojaisia ja viihtyisiä piha- ja oleskelualueita esteettömän kulkuväylän varrelle. Korttelista on esteettömät yhteydet lähivirkistysalueille Kangaspellonpuistoon sekä Talin ja Pikku Huopalahden viheralueille.

Myymälätilojen kasvun vaikutuksien osalta hakija on liittännyt hakemukseensa aiemman hakemuksensa mukaisen asiantuntijalausannon. Koko palvelukonseptin osalta hakija on liittännyt hakemukseensa liikenteelliset selvitykset sekä ja ympäristöhäiriöitä koskevat vaikutusten arvioinnit.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Tontti 30127/3 (rakennuspaikka) sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.8.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12323. Asemakaavassa korttelialue 30127 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavassa A-torni merkinnällä osoitettu rakennus, joka on suojeltu merkinnällä sr-1: ”rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennuskoko-



naisuuden osa. A-tornia tai sen jalustaosaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaiksi luetelluissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät tornin ja sen jalustaosan tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, -historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, torniosan ja jalustaosan julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustyön lähtökohtana." Sr-1 kaavamääräys sisältää myös listauksen A-tornin ja sen jalustaosan arvokkaista sisätiloista. Rakennuksen eteläpuolinen aukio-tila on niin ikään suojeltu kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana piha-alueena.

A-tornin maanpäällinen rakennusoikeus on 20 700 k-m². A-tornin rakennusalalle kohdistuu myös kt merkintä, Toimistorakennusten rakennusala: "Rakennusalalle saa lisäksi sijoittaa: liike- ja toimitilaa, varastotilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa sekä yleisiä tiloja, jotka palvelevat julkista lähipalvelua, hallintoa, opetustointa, sosiaali- tai terveydenhuoltoa, kulttuuri-, urheilu- tai museotoimintaa." Asemakaavan mukaan A-torniosaan ei saa sijoittaa hotelli- ja palvelusumisen tiloja.

Kortteliin saa sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m² myymälätilaa, josta enintään 800 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Tämän lisäksi saa kortteliin sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi tason +10 alle toimistorakentamista ja muita kt-käyttötarkoituksella sallittuja tiloja enintään 4 500 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kortteliin 30127 on asemakaavan jälkeen laadittu tonttijako, jossa korttelialue on jaettu kahdeksaksi tontiksi. A-torni piha-alueineen sijoittuu tontille 30127/3 (tontin koko 13 671 m²). Muille tonteille sijoittuu pääasiassa asuinrakentamista. Muilta korttelin tonteilta on vanhat rakennukset ja kellaritilat purettu. A-tornin länsipuolisilla tonteilla 30127/4, 5 ja 10 on valmistunut asemakaavan mukaiset asuinrakennukset. Tontilla 30127/6 on käynnissä asemakaavan mukaisten asuinrakennusten rakentaminen. A-torni on tällä hetkellä tyhjiään.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (14.4.2022). Heille on varattu tilai-



suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutukset

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja (Munkkivuoren Ostoskeskus Oy, 5.5.2022) katsoo, että haetun liiketiloja koskevan poikkeamisen myöntämiselle ei ole hakemuksessa kerrottu tai todennettu olevan minkäänlaista laissa edellytettyä erityistä syytä ja poikkeamishakemus tulee tältä osin hylätä. Hankkeen voi katsoa johtavan MRL 171.2 § kohdissa 1 ja 4 esitettyihin luvan esteen muodostaviin vaikutuksiin. Muistutuksen tekijän mukaan hanke haittaisi alueen voimassa olevien asemakaavojen toteuttamista, kaavoitusta ja alueiden käytön muuta järjestämistä sekä aiheuttaisi muitakin merkittäviä vaikutuksia. Munkkivuoren Ostoskeskus on viemässä omaa kehityshankettaan eteenpäin ja katsoo, että viereisen Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1:n lisääntynyt liiketilan määrä antaa hankkeelle merkittäviä etuja ja rikkoisi olennaisesti alueen kaupallisten tilojen sijoittumiselle alueella asetettuja pelisääntöjä poiketen tontin vuonna 2016 vahvistuneesta asemakaavasta.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kaupunginmuseolta.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (9.5.2022), että se antoi hanketta koskevasta poikkeamislupahakemuksesta lausunnon edellisen kerran 30.9.2019. ELY-keskus viittaa aiempaan lausuntoonsa ja esittää lisäksi seuraavaa:

Mikään ei ole muuttunut ELY-keskuksen aiemmasta kannanotosta 30.9.2019. Asemakaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Munkkivuoren ostoskeskuksen asema. Mikäli kaupan ratkaisua halutaan muuttaa, tulee sen tapahtua asemakaavan muutoksella.

Poikkeamislupa on väärä väline myös asukkaiden ja muiden toimijoiden rajoitettujen osallistumismahdollisuuksien vuoksi. Hanke on sen laatuinen, että se edellyttää asemakaavan muutosta MRL:n kaavaprosessin mukaisine osallistumismahdollisuuksineen. Poikkeaminen on vastoin MRL 171 § aiheuttaessaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaupunginmuseo käy lausunnossaan (10.5.2022) seikkaperäisesti läpi esitettyjen suunnitelmien muutokset suhteessa vuonna 2019 myönnetyn poikkeamisen suunnitelmiin. Kaupunginmuseo toteaa, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta aiempaan suunnitelmaan tehdyt



muutokset, jotka säästävät alkuperäistä ratkaisua ja rakenteita, ovat myönteisiä ja puollettavia.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä muutoksessa on, että käyttötarkoituksesta poikkeamisesta huolimatta Lapinmäentie 1:ä koskevia asemakaavan suojelumääräyksiä ja suojelluiksi tiloiksi määritellyille tiloille asetettuja suojelutavoitteita noudatetaan. Yleisenä periaatteena paitsi rakennussuojelun myös kestävä kehityksen näkökulmasta Lapinmäentie 1:n suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee olla alkuperäisten materiaalien ja rakennusosien, esimerkiksi alakattomateriaalien säilyttäminen ja tarvittaessa kunnostaminen kaikkialla missä se on mahdollista. Kaikkialla missä mahdollista, välttämättömät muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alkuperäinen tilanne on palautettavissa, esimerkiksi valoaukkoja ummistettaessa ja välipohjia rakennettaessa.

Edellä mainituin täydennyksin ja lisäyksin kaupunginmuseo viittaa Lapinmäentie 1:n edellisestä poikkeamispäätöshakemuksesta antamaansa lausuntoon, jossa totesi seuraavaa: ”Jotta tämä 1960-luvun toimisto- ja toimitilarakentamisen ja järjestelmäarkkitehtuurin laadukas ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt, mutta nyt tyhjiään seisova merkkirakennus saadaan käyttöön, keskeisiltä ja suojelluilta osiltaan säilymään ja uudella tavalla myös avautumaan aiempaa laajemmalle yleisölle, katsoo kaupunginmuseo poikkeamisen mahdolliseksi, harkiten ja rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin ehdoilla. Poikkeamisen ehdot koskien etenkin edellä mainittuja tiloja, rakenteita ja tilakokonaisuuksia tulee määritellä yksiselitteisesti ja selkeästi niin, että suunnittelun ja rakentamisen reunaehdot ovat selvät myös suojeltujen ja niihin liittyvien tilojen, rakenteiden ja yksityiskohtien osalta niin, ettei rakennuslupavaiheessa ole odotettavissa yllätyksiä ja että tämän kokonaistaideteokseksi suunnitellun ja toteutetun rakennuksen säilyminen eheänä kokonaisuutena varmistetaan.”

Hakijan vastineet

Hakijalle on toimitettu saapunut muistutus ja lausunnot. Hakijalta on saatu 3 kirjallista vastinetta (18.5.2022).

Hakija perustelee vastineessaan Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:lle, että hakemusta on edeltänyt huolellinen selvitystyö yhdessä asemakaavoituksesta ja suojelusta vastaavien viranomaistahojen kanssa (mm. kaupan ja liikenteen selvitykset). Hakija ei näe lähiympäristössä tapahtuneen sellaista, joka kyseenalaistaisi edellisen, vuonna 2019 myönnetyn sekä lainvoiman saaneen poikkeamispäätöksen perusteita. Hakija toteaa, että Ostoskeskuksen muistutuksessa ei ole huomioitu, että toimistomarkkina on ollut haastavassa tilanteessa jo vuosien ajan, ja toi-



mistojen vajaakäyttöaste alueilla, jotka eivät sijoitu raideyhteyksien välittömään läheisyyteen on talouden suhdannevaihteluista huolimatta pysytellyt erittäin korkeana.

- Toimitilojen kysyntä painottuu kohteisiin, jotka mahdollistavat runkosyvyydeltään ja kerrostasoiltaan muuntojoustavat laajat yhtenäiset kerrostasot – jota hakijan kohteessa ei ole mahdollista saavuttaa.
- A-tornin kapea runko on osoittautunut soveltuvan hyvin hoivatoimintaan, ja olemassa olevat muut rakennuksen tilat mahdollistavat konvertoinnin hoivaa tukevan liiketilallisen palvelukokonaisuuden luomiselle, joten hoivakonseptin salliminen poikkeamishakemuksen mukaisesti mahdollistaisi hankkeen käynnistämisen.
- Rakennus on sr-1 suojeltu, ja omaa merkittävän korjausvelan joka edellyttää rakennuksen täysimittaisen peruskorjaamisen. Rakennuksen olevasta kerrosalasta huomattavan suuri osa sijoittuu pohjakerrosten pimeisiin, syvärunkoisiin sekä osittain tai kokonaan maanalaisiin tiloihin, joiden käyttötarkoitukset ovat rajallisia. PT-kaupan toiminta on mahdollista kyseisissä tiloissa, ja siksi poikkeamisen kannalta on tärkeää mahdollistaa toimivan kokoisen, kuitenkin alle < 2 000 k-m² PT-kaupan yksikön sijoittamisen kohteeseen.
- Munkkivuoren Ostoskeskuksen kehitysmahdollisuudet on turvattu mm. vähittäiskaupan suuryksikön sallivalla kaavamääräyksellä sekä mahdollisuudella rakentaa Ostoskeskuksen ympärille asiakkaille näkyvä, helposti lähestyttävä ja monipuolinen vähittäiskaupan keskittymä. Hakija ei näe Lapinmäentien A-tornin hoivatoimintaa tukevien pienliiketilojen sekä kellaritiloihin sijoittuvan yksittäisen supermarket- kokoluokan PT-kaupan ratkaisevasti heikentävän Munkkivuoren Ostoskeskuksen kehityspotentiaalia toimia jatkossakin elinvoimaisena alueellisena kaupallisena keskuksena. Sen sijaan hankke mahdollistaisi alueelle lisää potentiaalista ostovoimaa palvelukonseptin mukaisena työvoimavaltaisena hoivayksikkönä toimimaan.
- Mikäli rakennukselle ei löydy nykyisen kaavan sellaisenaan sallimaa käyttöä, riskinä on pitkäaikainen tyhjillään seisova ja hiljalleen rapautuva rakennus, joka ei tuota ympäristölleen muuta kuin negatiivista lisäarvoa.

Vastineessaan Uudenmaan ELY-keskukselle hakija viittaa vuonna 2019 hankkeelle myönnettyyn poikkeamispäätökseen todeten, että hakijan perustelut uudelle hakemukselle noudattavat aiemman poikkeamispäätöksen yhteydessä ELY-keskuksen lausunnon vastineessa esitettyjä perusteluja liittyen mm. MRL 71 § muutoksiin koskien vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa (4 000 k-m²). Hakija toteaa, että vuosien 2020 - 2021 pandemia-ajan johdosta hankkeen eteneminen viivästyi,



eikä sitovia vuokrasopimuksia päästy tekemään poikkeamispäätöksen voimassaolon (2 v.) aikana. Poikkeamispäätökselle päätettiin hakea jatkoa edellisen päätöksen perusteita noudattaen ja hakemusprosessi käynnistettiin 11/2021.

Aiemman poikkeamispäätöksen mukaisesti myymälätilojen 4 000 k-m² raja ei ylitä. Lisäksi suunnitelmia on edistetty edellisen poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti siten, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä toteuttamisesta aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä esitettyjen seikkojen nojalla hakija toteaa, että laadittujen selvitysten sekä liiketilojen konseptin huomioon ottaen:

- esitetyllä suunnitelmalla ei tulisi olemaan merkittäviä haitallisia ympäristö – tai muita vaikutuksia voimassa olevaan kaavaehdotukseen nähden
- poikkeamisella ei aiheutettaisi haittaa mahdolliselle kaavamutokselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vähittäiskaupan suuryksikön tunnusmerkit eivät täyty.

Vastineessaan kaupunginmuseon lausuntoon hakija toteaa, että se ei näe estettä edetä kaupunginmuseon lausunnossa esitettyjen ehtojen mukaisesti. Sekä jatkosuunnittelussa että toteutusvaiheessa on tarkoituksenmukaista edetä hankkeessa edelleen yhteistyössä kaupunginmuseota konsultoiden, jotta saadaan varmistettua sr-1 peruskorjauskohteen kannalta kohteen säilyminen myös jälkipolville suojelullisesti eheänä kokonaisuutena.

Hakija on 2.6.2022 päivittänyt hakemustaan siten, että kaavapoikkeamisten laajuutta on vähennetty. Kuulemisvaiheessa haettiin myymälätilojen enimmäismääräksi tontille 4 000 k-m² ja päivitettyssä hakemuksessa määrä on 3 000 k-m². Palvelu- / hoiva-asumisen enimmäismääräksi haettiin kuulemisvaiheessa 10 100 k-m² ja päivitettyssä hakemuksessa määrä on 8 470 k-m².

Perustelut

Haetut poikkeamiset voidaan hyväksyä päätöksessä mainituilta osin ja päätöksessä määrätyillä ehdoilla, koska ne edesauttavat suojellun rakennuksen säilymistä luomalla edellytykset peruskorjata rakennus suojelunäkökulmat huomioon ottaen alueen palvelutasoa parantavaan käyttöön. Muutoksilla ei ole tehtyjen selvitysten ja alla olevien perustelujen mukaisesti voimassa olevan Helsingin yleiskaavan (2016) vastaisia kaupallisia vaikutuksia tai merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia alueen liikenneverkkoon.



Hakija on liittänyt hakemukseensa, kaupan asiantuntijalausunnon (Nor-tecon 1.11.2018), jonka mukaan ”hanke ei vaaranna lähialueiden yritysten kilpailukykyä vaan täydentää Munkkivuoren palvelutarjontaa uusilla ja alueelta vielä puuttuvilla palveluilla ja konsepteilla”. Vaikka palvelukonseptin hoiva-asumisen määrä on hieman kasvanut em. asiantuntijalausunnon antamisen jälkeen, voidaan sen katsoa edelleen olevan hankkeen kaupallisten vaikutusten osalta ajantasainen. Kortteli kuuluu Vihdintien–Huopalahdentien kaupunkibulevardin kaavarunkoalueeseen, jonka päätöksentekoon (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) liittyen on myös kaupungin toimesta laadittu aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit, 25.4.2019). Selvityksen mukaan Munkkivuoren ostoskeskuksen lähialueen liiketilan kysyntä huomioiden alueen maankäytön muutokset ja käynnissä olevat Munkkivuoren ostoskeskuksen liiketilojen laajenemishankkeet tulevaisuudessa olisi lisäksi noin 3 000 - 5 000 k-m2 liiketilaa.

A-tornin myymälätilojen enimmäismäärä on 3 000 k-m2, josta pt-kaupan enimmäiskoko saa olla enintään 2 000 k-m2. Nämä yksikkökoot ovat myös poikkeamispäätöksen lähtökohtana. Tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien pohjalta hankkeen kaupallisten vaikutusten ei voi katsoa olevan ristiriidassa Helsingin yleiskaavan (2016) tavoitteiden tai Vihdintien–Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon tavoitteiden ja selvitysten, koska hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä tai haitallisia kaupallisia vaikutuksia. Selvityksissä on huomioitu Munkkiniemen ostoskeskukselle nykyisessä asemakaavassa osoitettu 18 100 k-m2 liikerakennusten rakennusoikeus. Rakennusoikeudesta on edelleen suuri osa rakentamatta. Ostoskeskusta on siis mahdollisuus edelleen kehittää ja ostoskeskuksen aseman alueen kaupallisena keskuksena ei voi katsoa olevan uhattu.

Liiketilan määrän ja erityisesti pt-kaupan koon kasvun liikenteelliset vaikutukset on hakijan toimesta selvitetty (Ramboll 30.10.2018, WSP 14.2.2019 ja 7.6.2019). Lisääntyneellä liiketilan määrällä ja pt-kaupan koon kasvulla on arvioitu olevan liikennettä lisääviä vaikutuksia. Vastaavasti toimistotilojen muutos palveluasumiseen vähentää liikennettä suhteessa kaavan mukaiseen tilojen toimistokäyttöön. Kokonaisuudessaan tontin tuottama liikennemäärä kasvaa jonkin verran kaavaratkaisuun verrattuna. Selvitysten perusteella lisäliikenne tontille tulee ohjata kulkemaan Huopalahdentien liittymän kautta, jolloin sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen liikenneverkon toimivuuteen suhteessa asemakaavan mukaisen ratkaisun liikenteellisiin vaikutuksiin. Huopalahdentien liittymää tulee tontin puolella parantaa lisäämällä ryhmittymistilaa. Poikkeamispäätökseen on lisätty em. liikenteellisiä ratkaisuja koskevat ehdot.



Rakennuksen soveltuvuudesta hoiva-asumisen sijoittamiseen on ympäristöhäiriöiden osalta erillinen selvitys, jonka mukaan hoiva-asuminen peruskorjattavassa rakennuksessa on mahdollista.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on tärkeää, että hanke pystytään toteuttamaan asemakaavan suojelumääräyksiä noudattaen. Hakija on laatinut korjauksen osalta suojelunhallintasuunnitelman, joka turvaa rakennuksen ja sen suojeltaviksi sisätiloiksi määriteltyjen tilojen suojelutavoitteiden toteutumisen. Lisäksi päätökseen on asetettu ehto suojeltuihin tiloihin kohdistuvien muutosten suunnittelemisesta yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja sen säilymisen edistäminen sekä alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



14.06.2022

Asia/18

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset
- 5 Kaupalliset vaikutukset

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Liitteet



14.06.2022

- 1 Asemapiirustus ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset
- 5 Kaupalliset vaikutukset

Oheismateriaali

- 1 Hakemus ja perustelut
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot (myös vuoden 2019)
- 4 Suojelunhallintasuunnitelma
- 5 Ilmanlaatu- ja meluselvitys
- 6 Tarkistettu hakemus 6_2022

Muutoksenhaku

- | | |
|-----------------------|---|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Valmistelija

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.5.2022



§ 376

Hiekkarannantie, katusuunnitelman hyväksyminen, Etu-Töölö

HEL 2022-005183 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan muutetun Hiekkarannantien katusuunnitelman, suunnitelmapiirustus nro 31347/1.

Lisäksi lautakunta päätti määrätä tämän katusuunnitelman hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31347/1 muutettu 20.4.2022
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31347/1 muutettu 20.4.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Hiekkarannantie on nykyinen tonttikatu, jonka länsipuolella sijaitsee nykyinen Hietarannan uimaranta ja Taivalsaari. Kadun itä-eteläpuolella si-



jaitsee "Vanha venäläinen hautausmaa -niminen puisto", päiväkotiki Meripirtti (väliaikainen) ja Hietaniemen uurnalehto. Eteläisen Hesperiankadun ja Hiekkarannantien liittymäkohdan eteläpuolella sijaitsee nykyinen urheiluhalli ja pohjoispuolella nykyinen koirapuisto.

Suunniteltu katu sijoittuu pääosin nykyisen kadun paikalle. Hiekkarannantien jalankulun turvallisuutta parantavan jalkakäytävän rakentamisen johdosta ajorata sijoittuu osin myös Vanhan venäläisen hautausmaan puistoalueelle. Ratkaisulla voidaan säilyttää nykyistä puustoa.

Katusuunnitelma on pääosin voimassa olevien asemakaavojen nro:t 11290 (tullut voimaan 23.05.2007) 11073 (tullut voimaan 12.03.2002) ja 10413 (tullut voimaan 18.11.1997) mukainen.

Katusuunnitelma mahdollistaa asemaakaan nro 11290 mukaisen Taivallahden ranta-alueen kehittämisen virkistysalueena ja vapaa-ajan toimintojen alueena ja kylpylähotellin rakentamisen Taivalsaareen.

Hiekkarannantien katusuunnitelma on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 13.4.2021 § 184. Katusuunnitelmaan on tehty nyt merkittävä korkeusmuutos (revisio A) hotellitontin 13467/1 rakennuskorkeuden muutoksesta johtuen. Kadun korkeus nousee tontin 13467/1 kohdalla 170 m matkalla + 0 - 44 cm. Kadun korottaminen on tehty prof. Kimmo Kahman tekemän selvityksen Turvallinen rakentamiskorkeus Taivalsaareessa ja Martta Ypyän aukiolla (2022) suositusten mukaan. Voimassa olevissa asemakaavoissa rakentamisen korkeusasetmat eivät vastaa nykyisiä esitettyjä turvallisia rakentamiskorkeuksia Helsingissä.

Nyt hyväksyttävä muutettu katusuunnitelma 31347/1 vastaa muilta osin 13.4.2021 hyväksyttyä katusuunnitelmaa.

Suunnitelma

Hiekkarannantie suunnitelmapiirustus nro 30947/1 (liite 2)

Hiekkarannantie välillä Eteläinen Hesperiankatu–Hietaniemenkatu on nykyinen tonttikatu. Katusuunnitelmassa jalankulun turvallisuutta on parannuttu rakentamalla jalkakäytävä koko kadun matkalle. Jalankulkuyhteyden parantaminen liittyy Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman VISTRA II (2016) mukaisen, Seurasaarenselän itärannan, rantareitin rakentamiseen. Hiekkarannantie liittyy etelässä Hietaniemenkatuun ja pohjoisessa Eteläiseen Hesperiankatuun, joiden kautta alueen läpi kulkee linja-autoliikennettä. Suunnitelmassa linja-autopysäkkien sijaintia on muutettu, jotta ne palvelisivat paremmin asemakaavan mukaisia toimintoja. Kadun ajoradan molemmille reunoille on sijoitettu pysäköintipaikkoja.



Hiekkarannantien jalankulun turvallisuutta parantavan jalkakäytävän rakentamisen johdosta ajorata sijoittuu osin myös Vanha venäläinen hautausmaa puistoalueelle. Tämä tilantarve ei vaikuta puustoon eikä kyseisen puistoalueen toimivuuteen ja tarkoitukseen. Katusuunnitelma on laadittu yhteistyössä liikennesuunnittelun, asemakaavoituksen, aluesuunnittelun ja puistosuunnittelun, sekä hotellitontin suunnittelun kanssa. Muutos Vanha venäläinen hautausmaan puistoalueelle ei ole merkityksellinen ja se on asemakaavan tarkoituksen mukainen. Sijoittamalla osittain ajorata puiston puolelle vältetään maisemallisesti arvokkaiden mäntyjen kaataminen kadun Hietarannan puolelta.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31347/1 (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjake-lu Oy, Cinia Cloud Oy.

Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa koh-teessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen ete-nemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennus-hankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selos-tukset.

Muutettu katusuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkiympäristön asia-kaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 27.4.–10.5.2022 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ja mah-dollisuudesta muistutuksen antamiseen on ilmoitettu kirjallisesti suun-nittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä muille osallisille yleistiedoksiantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosi-vuilla ja hankkeesta kerrottiin lyhyesti Uutta Kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa 27.4.2022.

Suunnitelmasta on jätetty kolme muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutus 1 ja 2



Kaksi katusuunnitelmaan esitettyä muistutusta koskivat pääosin kaadettavia puita. Muistutuksissa toivottiin, ettei puita kaadeta ja linjausta muutetaan siten ettei puita jouduta kaatamaan

Esittelijän vastaus muistutukseen

Tämä katusuunnitelman muutos ei lisää tai vähennä kaadettavien puiden määrää aiemmin hyväksytyyn katusuunnitelmaan nähden. Kadun lisäkorottaminen aiheuttaa suuremmat luiskat kadun ulkopuolelle, mutta luiskat on suunniteltu siten, että ne ovat hieman jyrkemmat nykyisten puiden kohdalla, jolloin puut voidaan säilyttää. Katusuunnitelman ensimmäisen version vuorovaikutuksen yhteydessä on vastattu kaadettavia puita koskeviin muistutuksiin seuraavasti:

Hiekkarannantien eteläpään kadun länsireunalle rakennetaan esteetön jalkakäytävä. Jalkakäytävän rakentamisen myötä kadun poikkileikkaus levenee. Suunnittelun aikana tutkittiin useita linjausvaihtoehtoja. Vaihtoehtotarkasteluilla etsittiin linjausta, jossa mahdollisimman paljon puita pystytään säästämään. Nyt esitetyssä katusuunnitelmaehdotuksessa puita säilyy eniten. Linjaus säästää puita ja samalla kadun poikkileikkaus on riittävä ja toimiva. Katusuunnitelmaan lisättiin muutamia istutettavia puita nähtävilläolon jälkeen. Istutettavilla puilla varmistetaan kadun eteläpään hieno mäntypuusto jatkossakin. Alueella on hyvä olla myös nuorta kehittyvää puustoa.

Muistutus 3

Muistutuksessa vastustettiin hotellihanketta. Lisäksi todettiin että: Kysymys ei ole ainoastaan 170 metrin matkasta ja 44 cm:stä, vaan Hietaniemen ja Taivalsaaren kulttuurimaiseman muuttamisesta. Tuhoamisesta.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Tämä katusuunnitelman muutos koski kadun korottamista 170 metrin matkalla 0-44 cm, joten voidaan katsoa, ettei muistutus laajemmista maisemallisista muutoksista ja hotellihankkeesta koske tätä katusuunnitelmaa. Hotellihanke perustuu voimassa olevaan kaavaan ja hotellin suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Katusuunnitelman muutos on tehty tiiviissä yhteistyössä hotellihankkeen kanssa.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat 700 000 euroa (alv. 0 %).



Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 50 300 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 10 300 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2022 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31347/1 muutettu 20.4.2022
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31347/1 muutettu 20.4.2022

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2
- 3 Muistutus 3
- 4 Turvallinen rakentamiskorkeus Taivalsaassa ja Martta Ypyän aukiolla

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen



sen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Liikunnan palvelukokonaisuus/Ulkoilupalvelut
Liikunnan palvelukokonaisuus/Liikuntapaikat



§ 377

Seurasaaren museoalueen vuokraaminen Museovirastolle

HEL 2021-011510 T 10 01 01 03

Seurasaari

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Museovirastolle (y-tunnus 0292559-2) museotoimintaa varten Helsingin Meilahdessa, Seurasaarella, sijaitsevalla asema-kaavan nro 11130 (2004) mukaisella VP-1/s alueella olevat liitteessä 1 osoitetut alueet (yhteensä n. 46 286 m²) yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen kymmeneksi (10) vuodeksi ajalle 1.1.2022 – 31.12.2031. Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.1.2033.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.
- pienentää kaupungin sisäisen vuokrauksen Y5115-2 aluetta ym. vuokra-alueita vastaavasti

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Liite 2 Luettelo ja kartta Seurasaaren rakennuksista
- 3 Liite 3 Sopimusluonnos
- 4 Liite 4 Maalämpöehto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Rya	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Maka/Kamu	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitetään alueen vuokraamista Museovirastolle Seurasaaren ulkomu-
seota varten.

Esittelijän perustelut

Hakija ja vuokraustarve

Museovirasto pyytää, että sille vuokrataan museotoimintaa varten liit-
teessä 1 osoitetut alueet. Seurasaarella on Museoviraston ylläpitämä,
Suomen kansallismuseoon kuuluva vuonna 1909 perustettu ulkomu-
seo, joka esittelee suomalaisia perinnerakennuksia ja kulttuuriperintöä.
Museoalueella on 85 vuokralaisen omistamaa museorakennusta, joi-
den yhteispinta-ala on 5839 k-m² (liite 2).

Kaava- ja kiinteistötiedot

Esitettävä vuokra-alue on osa kaupungin omistamaa kiinteistöä 91-
437-1-14. Vuokra-alue on asemakaavassa nro 11130 (2004) osoitettu



VP-1/s –merkinnällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi museotoimintaa ja virkistystä palvelevaksi alueeksi.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Varaustilanne

Seurasaarella on ollut ulkomuseo yhtäjaksoisesti vuodesta 1909 lähtien. Aikaisempi, Museoviraston ja Helsingin kaupungin välinen 10-vuotinen maanvuokrasopimus (HKR 2007-1180) on päätynyt ehtojensa mukaisesti 31.1.2018. Henkilövaihdosten ja organisaatiouudistuksen takia maanvuokraneuvottelut ovat ajoittain keskeytyneet ja neuvottelutuloksen saaminen on kestänyt odotettua pidempään.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen vuokra-alue ajalle 1.1.2022 – 31.12.2031, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin vuokrasuhteen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 1.1.2033. Sopimusluonnos on päätösehdotuksen liitteenä 3.

Vuokra sekä vuokrausperiaatteiden noudattaminen

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään neuvottelujen tuloksena 1091,54 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 21 896,25 euroa (ind. 2006). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on säännöty.

Vuokran määräytymisperusteena on käytetty Gem Property Oy:n 19.11.2020 tekemää arviolausuntoa, jonka mukaan museorakennusten rakennusoikeuden/maapohjan yksikköhinta on 100 euroa / k-m² (+/- 25%). Neuvottelujen johdosta arvon määrittämisessä käytetään arvion alarajaa (75 euroa / k-m²). Tämä vastaa viimeisintä katu- ja puistomaan hinnoitteluperiaatteen hintaa (kiinteistölautakunta 23.6.2016, § 129).

Maanvuokran määrittämisessä käytettävä vuotuinen tuottotavoite on 5% edellä sanotusta markkina-arvosta kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttäminen tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra-



aluetta koskevin ympäristöehdoin. Sopimukseen liitettävä maalämpö-
ehto on päätösehdotuksen liitteenä 4.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 13.4.2022 § 86 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Liite 2 Luettelo ja kartta Seurasaaren rakennuksista
- 3 Liite 3 Sopimusluonnos
- 4 Liite 4 Maalämpöehto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Rya	Esitysteksti Liite 1 Liite 2



14.06.2022

Asia/20

Kymp/Maka/Kamu

Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



§ 378

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman 2019-2021 loppuraportti

HEL 2018-013040 T 11 00 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Sami Kuusela: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202
heidi.huvila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman 2019-2021 loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman 2019–2021 loppuraportin liitteen 1 mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta kehottaa strategian mukaisten kestävyystavoitteiden edistämiseen toimialalla osana ympäristöjohtamisen kehitystyötä. Ohjelmointi tukee ja vahvistaa muutosjohtamista ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, luonnon monimuotoisuuden, kiertotalouden sekä Itämeren huomioimisen tavoitteiden yhteensovittamisessa osaksi toimintaa.

Esittelijän perustelut



Kaupunkiympäristön ympäristöohjelma 2019-2021 hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 29.1.2019. Lautakunnan päätöksessä ohjelmaa velvoitetaan seurattavaksi toimialan johtoryhmässä ja raportti viedään tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle vuosittain. Nyt esitellyssä on koko ohjelmakauden loppuraportti.

Ohjelman tausta: Kaupunkistrategia ohjaa kaupungin tasolla keskeisimmin toimialojen ympäristöjohtamista. Kaupunkistrategia linjaa muun muassa ilmastopolitiikkaa, resurssiviisautta ja kiertotaloutta, luonnon monimuotoisuuden ylläpitoa sekä Itämeren suojelua. Strategiaa täydentävät kaupungin ympäristöpolitiikka sekä monet osa-aluekohtaiset ohjelmat kuten Hiilineutraali Helsinki -ohjelma, Ilmansuojeluohjelma ja Meluntorjunnan toimintasuunnitelma. Kaupunkitason ympäristöjohtamiseen kuuluu myös vuosittainen ympäristöraportointi valtuustolle ja toimialan johdolle.

Kaupunkiympäristön toimialalla ympäristöjohtamisen keskeiset tavoitteet ilmaistaan toimialan ympäristöohjelmassa. Ympäristöohjelmassa 2019–2021 täsmennettiin edelleen strategiasta juonnettuja kokonaisuuksia sekä muun muassa Hiilineutraali Helsinki -ohjelman toimenpiteitä. Ohjelmassa esitetyt toimenpiteet vastaavat tunnistettujen merkittävien ympäristönäkökohtien hallinnan tarpeeseen ja keskittyvät toimialan prosessien kehittämiseen. Toimialan ympäristöjohtamisen periaatteina ovat prosessilähtöisyys, tavoitteellisuus, elinkaariajattelu ja yhteistyö, tiedon avoimuus, kokonaisvaltaisuus ja jalkautus.

Kaupunkiympäristön toimialan ensimmäinen ympäristöohjelma toteutui hyvällä tasolla. Ympäristöohjelman toimenpiteet ovat pitkäkestoisia kehityslinjoja, joiden toteuttaminen tapahtuu useana vuonna ja jatkuu ohjelmakauden jälkeenkin. Kaikista ohjelman 89 toimenpiteestä toteutui 84 % (78 kpl), osittain toteutui tai siirtyi 14 % (8 kpl) ja vain 2 % (3 kpl) osalta toteutus jäi. Liitteessä on koko ohjelman toimenpiteiden raportti, jossa liikennevalovärikoodilla on osoitettu toteutumisen taso toimenpiteittäin sekä lyhyet kuvaukset tilasta. Lisäksi raportin lopussa on ympäristöindikaattorit keskeisille toiminnoille vuoden 2021 osalta. Indikaattorit ovat kaupunkitasoisia, eli osa kaupunkitason ympäristöraportointia valtuustolle.

Vuoden 2020 ympäristöasioiden johdonkatselmuksessa kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä päätti päivittää neljää toimenpidettä vastaamaan paremmin muuttunutta toimintaympäristöä. Muutokset koskivat toimenpiteiden sisällön tarkentamista ja näin toteuttamisen edellytysten parantamista. Yhden toimenpiteen osalta päätettiin sen poistamisesta, sillä sen koettiin olevan osa normaalia toimintaa, eikä ole sisällöllisesti ympäristöohjelman toimenpide.



Ympäristöohjelmassa on korostettuna keltaisella 18 kärkitoimenpidettä, joiden vaikuttavuus on teeman sisällä merkittävin ja jotka tuli priorisoinnissa asettaa mahdollisuuksien mukaan etusijalle. Näistä toimenpiteistä 16 toteutui aikataulussa ja kahden toteutus siirtyi suunnitellusta. Näistä ensimmäinen toimenpiteistä liittyi Viherkattolinjausten käyttöönottoon kaupunkiympäristön toimialalla, joka ei ole vielä edennyt linjausten osoittamalla tavalla. Viherkattojen rakentamista edistetään sisällyttämällä niitä kaavoihin ja niitä toteutetaan kaavanmukaisesti. Lisäksi osana toimitilojen ja asuntotuotannon hankkeita arvioidaan viherkattojen lisääminen hankkeisiin osana elinkaaritavoitemallia. Viherkattolinjauksen omistajuus toimialalla ja sen seuranta on selvityksen alla. Toinen toteutuksessa jälkeen jäänyt toimenpide koskee infrahankkeiden ympäristöjohtamista. Katu- ja puistosuunnittelun tueksi laadittava konsepti ympäristötavoitteiden ajamiseksi suunnitteluratkaisuiksi ja edelleen huomioitaviksi toteutuksessa on käynnissä, mutta on edennyt hitaasti, eikä valmistunut ohjelmakauden aikana. Syynä resurssien puute.

Hyvin edenneitä kokonaisuuksia ovat mm. Helsingin energiarenessanssiohjelman valmistuminen ja energiarenessanssitiimin aloittaminen, vastuullisten hankintojen toimintamallin edistäminen osana hankintapalvelun perustamista, metsä- ja puustoisien verkoston, liito-oravaverkoston ja niittyverkoston valmistuminen osaksi kaupunkisuunnittelun lähtötietoja parantamaan luonnon monimuotoisuuden edellytyksiä, rakentamisen prosesseihin liitettävien elinkaaritavoitteiden kehittäminen ja käyttöönotto toimitilojen ja asuntotuotannon hankkeissa, sekä kiertotalouden edellytysten kehittäminen purkuohjeistuksessa ja infarakentamisen materiaalivirroissa. Myös päästöttömien työmaiden kriteerien käyttöönotto onnistui hyvin.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöjohtaminen edistyi: Ekokompassiympäristöjärjestelmä auditoitiin keväällä 2021 osoitukseksi ympäristöjohtamisen systemaattisesta kehittämisestä toimialalla. Osana jatkuvan parantamisen periaatetta ympäristöohjelman keskeisiä sisältöjä arvioitiin johdon katselmuksissa vuosittain. Lisäksi ympäristöohjelman toimenpiteiden toteutuminen oli osa organisaation TUPA-tavoitetta vuonna 2021. Ympäristöjohtamisen integrointia osaksi toiminnan ja talouden suunnittelua on jatkettu vuoden 2021 kokemusten perusteella.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöjohtaminen on kehittymässä integroituen vahvasti osaksi talousarvioehdotus- ja toiminnansuunnittelun prosesseja sekä strategian seurantaa. Pääpainopistealueet päivitetyille tavoitteille ja toimenpiteille muodostuvat toiminnan merkittävien ympäristövaikutusten perusteella sekä strategisista painotuksista ekologiseen kestävytyteen liittyen: Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuus, kiertotalous sekä Itämeren



huomioiminen. Ohjelmointityö on käynnissä: Toimenpiteet tulevat keskittymään johtamisen ja organisaation toimintojen kehittämiseen, kyvykkyyden ja tavoitteellisuuden kasvattamiseen sekä osaamisen kehittämiseen. Osana työtä tarkastellaan kehittämisen laajentamista myös muihin vastuullisuuden osa-alueisiin. Tämä tukee strategian periaatetta huomioida kestävä kehitys kaiken kehittämisen taustalla, mutta myös organisaatiosta nostettuja tarpeita.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202
heidi.huvila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman 2019-2021 loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 325

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 371

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 41

Kaupunkiympäristölautakunta 22.01.2019 § 30



§ 379

Kuntalaisten aloitteet Tehtaankadun nimen muuttamisesta

HEL 2022-004521 T 10 03 07

Hankenumero 5264_217, HEL 2022-004822, HEL 2022-005086

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, etteivät aloitteet anna aihetta toimenpiteisiin ja katsoi aloitteet loppuun käsitellyiksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi
Hanna Ikonen, suunnittelija, puhelin: 310 64796
hanna.ikonen(a)hel.fi
Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 31037296
otso.huhtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 10.3.2022
- 2 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 31.3.2022
- 3 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 5.4.2022
- 4 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 25
- 5 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 26
- 6 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 27

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Ullanlinnan ja Punavuoren kaupunginosissa sijaitsevan Tehtaankadun (Fabriksgatan) osan nimen muuttamista on esitetty kolmessa erillisessä aloitteessa, jotka ovat saapuneet maalishuhtikuun 2022 aikana kaupunkiympäristön toimialan käsittelyyn.

10.3.2022 saapuneessa 115 aloitteentekijän kuntalaisaloitteessa esitetään Tehtaankadun osoitenumeroiden 1–12 kohdalla (Laivasillankadun ja Neitsytpolun välisellä osuudella) kadunnimen muuttamista joko Zelenskyinkaduksi tai Slava Ukrainiksi. Helsingin kaupungin nuorisoneuvosto on 31.3.2022 päivätyssä aloitteessaan esittänyt Tehtaankadun osoitenumeroiden 1–12 kohdalla (Pyhän Henrikin aukion ja Neitsytpolun välisellä osuudella) Tehtaankadun nimen muuttamista Zelenskyinkaduksi. 5.4.2022 saapuneessa kuntalaisaloitteessa esitetään Tehtaankadun nimen muuttamista Neitsytpolun risteyksestä Ullankadun risteykseen rajautuvalla osuudella.

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt kaikista näistä aloitteista nimistötoimikunnan lausunnon. Tämä aloitevastaus kattaa kaikki kolme aloitetta ja on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun kanssa.

Tehtaankadun nimen muuttamista on viimeksi käsitelty 17.2.2021 kaupunginvaltuutettu Dani Niskasen ym. tekemän valtuustoaloitteen johdosta, jossa katua ehdotettiin muutettavaksi Boris Nemtsovin kaduksi. Kaupunkiympäristön toimiala on antanut aloitteesta vastauksen kaupunginhallitukselle 28.6.2021 ja todennut, että Tehtaankadun tai sen osan nimen muuttamiselle ei ole perusteita. Kaupunginhallitus on 20.9.2021 § 675 päättänyt merkitä aloitteen loppuun käsitellyksi.

Nimistötoimikunta toteaa 13.4.2022 antamissaan lausunnoissa, että Ukrainan sodasta kumpuavia toiveita ja aloitteita kadunnimien muuttamiseksi on viime aikoina ollut esillä eri puolilla maailmaa. Kyseessä on kansainvälinen ilmiö, johon suhtautuminen ja reagointi vaihtelevat riippuen siitä, minkälaiset nimeämiskäytännöt, -periaatteet ja -perinteet kussakin maassa paikallisesti ovat. Nimistötoimikunnan näkemyksen mukaan kaava- ja osoitenimistön nopeatahtinen muuttaminen ei kuitenkaan ole hyvä tapa käsitellä edelleen käynnissä olevia, ajankohtaisia maailman tapahtumia tai kriisejä.

Nimistötoimikunta toteaa lausunnoissaan, että Helsingin nimistösuunnittelussa huomioidaan Kotimaisten kielten keskuksen nimistösuunnittelun ohjeet ja Kuntaliiton ohjeet ja suositus kunnan osoitejärjestelmästä. Helsingin muistonimiperiaatteet noudattavat lisäksi YK:n ja suomen kielen lautakunnan suosituksia.

Helsingin nimistösuunnittelussa noudatetaan myös periaatetta, että käytössä olevia kaavanimiä ei muuteta, ellei nimenmuutosta puolla jo-



kin erityinen, esimerkiksi pelastusturvallisuuteen tai liikennejärjestelyiden muutokseen liittyvä syy. Käytössä olevan nimen muuttaminen vaikuttaa kaikkiin alueen käyttäjiin ja siellä asuviin ja toimiviin. Nimistön muuttamisesta johtuvat osoitteenmuutokset aiheuttavat asukkaille ja siellä toimiville yrityksille kustannuksia ja vaivaa sekä sekaannuksia muun muassa kaupallisten karttatuotteiden päivitysviiveen vuoksi. Kadunnimen vaihtuminen kesken historiallista, yhtenäistä katulinjaa ja osoitenumeroiden jättäminen entiselleen aiheuttaisi lisäksi sekaannusta esimerkiksi pelastustilanteissa ja kuljetuksissa.

Nimistötoimikunta on todennut, että nimistönsuunnittelu on osa pitkäjänteistä kaupunkisuunnittelua, ja nimet suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Nimistön ensisijainen tarkoitus on opastaa ja yksilöidä paikkoja, ja kaavanimistö onkin parhaimmillaan mahdollisimman muuttumatonta ja pysyvää, jotta se täyttää tärkeimmän funktionsa. Helsingin vakiintunutta ja historiallista nimistöä on onnistuneesti säilytetty myös poliittisten tilanteiden vaihtuessa, mikä tekee kaupunkimme nimistöstä kerroksellista ja arvokasta.

Nimistötoimikunnan lausuntojen mukaan Tehtaankadun nimi on ollut käytössä vuodesta 1887 lähtien, alkuun ruotsinkielisenä (Fabriksgatan). Kadun suomenkielinen nimi on otettu epävirallisesti käyttöön viimeistään 1890-luvulla, ensin muodossa Tehdaskatu, ja nykyinen nimi pari Tehtaankatu–Fabriksgatan on virallistunut vuonna 1909. Tehtaankadun nimi on useiden helsinkiläisten sukupolvien tuntema ja käyttämä, ja se on erottamaton osa helsinkiläistä nimimaisemaa ja yhteistä helsinkiläistä kokemusta. Nimellä on suuri paikallishistoriallinen merkitys, minkä lisäksi Tehtaankadun varrella asuu yli kaksi tuhatta helsinkiläistä. Osoitenimenä Tehtaankatu toimii yhteensä yli 270 yritykselle ja julkishallinnon toimipaikalle. Osoitenumeroita siellä on käytössä numeroon 42 asti.

Asemakaavoituspalvelu toteaa, että ensimmäisen kerran nykyisen Tehtaankadun katualue on nimetty Fabriksgataniksi asemakaavassa nro 465 vuodelta 1887. Tällä hetkellä koko Tehtaankadun alueella ovat voimassa asemakaava nro 495 vuodelta 1900, asemakaava nro 7676 vuodelta 1977, asemakaava nro 7715 vuodelta 1977, asemakaava nro 7775 vuodelta 1983 ja asemakaava nro 10787 vuodelta 2000. Näissä kaikissa kadun nimeksi on osoitettu Tehtaankatu–Fabriksgatan, paitsi asemakaavassa nro 495, jossa nimi on merkitty pelkästään ruotsiksi, Fabriksgatan, sen aikaisen käytännön mukaisesti.

Edellä esitettyyn selvitykseen viitaten ja ottaen huomioon Tehtaankadun katulinjauksen yhtenäisyys ja kadunnimen ikä, historiallinen arvo ja merkitys, osoitteiden suuri määrä sekä nimistönsuunnittelun periaat-



teet, Tehtaankadun tai sen osan nimenmuutokselle ei ole perusteita. Nimenmuutosta ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä valmistelemaan.

Sovellettavat säännökset

Kuntalaki 23 §, 26 § ja 91 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 55 §

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 12 mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaisesta kadun, torin, puiston ja muun yleisen alueen nimen muuttamisesta sekä kaupunginosan ja kortteleiden numeroiden muuttamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 § 246 mukaan asemakaavapäällikkö päättää kadun, torin, puiston ja muun yleisen alueen nimen muuttamisesta sekä kaupunginosan ja kortteleiden numeroiden muuttamisesta, jos kysymys ei ole periaatteellisesti merkittävästä muutoksesta.

Ehdotettu Tehtaankadun tai sen osan nimen muuttaminen on periaatteellisesti merkittävä muutos, jolloin toimivalta asiassa katsotaan olevan kaupunkiympäristölautakunnalla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi
Hanna Ikonen, suunnittelija, puhelin: 310 64796
hanna.ikonen(a)hel.fi
Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 31037296
otso.huhtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 10.3.2022
- 2 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 31.3.2022
- 3 Aloite Tehtaankadun nimen muuttamisesta 5.4.2022
- 4 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 25
- 5 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 26
- 6 Nimistötoimikunnan lausunto 13.4.2022 § 27

Oheismateriaali



14.06.2022

Asia/22

1 Aloitteet 3 kpl liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 380

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Aino Tuomisen ym. valtuustoaloitteesta koskien kävelyalueita koulujen ympärille koulumatkan turvallisuuden ja pihan viihtyisyyden parantamiseksi

HEL 2022-005412 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri: 31037054
jussi.yliseppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 13.04.2022 Tuominen Aino Kävelyalueet koulujen ympärille koulumatkan turvallisuuden ja pihan viihtyisyyden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki osallistui vuosina 2020–2021 Partnership for Healthy Cities -hankkeeseen. Bloomberg Philanthropies -säätiön tukemaan Partnership for Healthy Cities -verkostoon kuuluu maailmanlaajuisesti 70 kaupunkia ja se toimii yhteistyössä Maailman terveysjärjestö WHO:n sekä terveysjärjestö Vital Strategiesin kanssa. Suutarinkylän peruskoulu valittiin pilottikouluksi hankkeeseen.



Pilottihankkeessa lapsille annettiin mahdollisuus osallistua kouluympäristön muutoksien suunnitteluun. Suutarinkylän peruskoululla Töyrynummentie muutettiin pihakaduksi ja sen varrelle tuotiin istutuksia ja penkkejä. Koulun pihaan tuotiin liikkumiseen ja leikkeihin kannustavia puisia ”luotoja” ja koululaisten kanssa pihaan toteutettiin katumaalauksia. Lisäksi runkolukittavia pyörätelineitä tuotiin lisää.

Suutarinkylän peruskoululla toteutetussa pilottihankkeessa tavoitteena oli muodostaa toimintamalli, jolla saadaan lisättyä kävelen ja pyörällä tehtyjen koulumatkojen houkuttelevuutta ja turvallisuutta muokkaamalla koulun piha-aluetta ja lähiympäristöä. Luotu toimintamalli on monistetavissa kaikissa Helsingin kouluissa. Se antaa kouluille vapauden soveltaa mallissa esitettyjä toimenpiteitä parhaaksi katsomallaan tavalla, kunhan ne tukevat kaupungin tavoitteita lisätä kävelen ja pyörällä tehtyjen koulumatkojen määrää. Hankkeen loppuraportti on saatavissa osoitteessa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/liikenneja-kartat/pyoraily/PHC-loppuraportti.pdf>.

Toimintamallin jalkauttaminen Helsingin kaikkiin kouluihin vaatii monen kaupungin toimialan välistä yhteistyötä ja resurssien kohdistamista. Toimintamallin jalkauttamista ollaan parhaillaan miettimässä Helsingin hyvinvointisuunnitelman (HYTE) päivittämisen yhteydessä. Vastuutahojen ja toimenpiteen määrittely tarkentuu loppuvuoden 2022 aikana.

Muita kävelyn ja koulumatkojen turvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä on esitetty muun muassa Kävelyn edistämishjelmassa ja Liikenneturvallisuuden kehittämissuunnitelmassa vuosille 2022–2026. Ohjelmat hyväksyttiin kaupunginhallituksessa maaliskuussa 2022. Kävelyn edistämishjelmassa on määritelty toimenpiteiksi muun muassa kävelyn suunnitteluohjeen laatiminen, jalankulkuverkoston hierarkian määrittäminen ja kävely-ympäristön kokeilut. Näissä toimenpiteissä voidaan huomioida koulujen ympäristöt yhtenä lähtötietona ja toimintaympäristönä.

Liikenneturvallisuuden kehittämissuunnitelmassa vuosille 2022–2026 on esitetty toimenpiteenä ”Koulujen ja koulureittien liikennejärjestelyjen turvallisuustarkastelut”, joissa tarkastellaan erityisesti saattoliikennejärjestelyjä, koulujen logistiikan järjestelyjä ja koulujen pihojen liikennejärjestelyjen kytkeytymistä katuverkkoon sekä rauhoitetaan koulujen lähellä olevien paikalliskatujen liikennemääriä ja ajonopeuksia. Pääverkolla tarkastetaan läheisten kadunylitysten turvallisuus. Toimenpiteessä tutkitaan alueellisten liikenneturvallisuusselvitysten tarkastelun ulkopuolelle jäävien koulureittien turvallisuutta. Toinen asiaan liittyvä toimenpide on ”Alueelliset liikenteen rauhoittamissuunnitelmat”, joissa tarkastellaan liikenteen rauhoittamista alueittain yksittäisten katujen sijaan. Rauhoittamiskeinot kohdentuvat paikallisverkkoon, ja niihin sisältyvät ajonopeuksien hidastamistoimenpiteet, läpiajon hillitseminen ja liikennemää-



rien vähentäminen. Lisäksi päivitetään liikenteen rauhoittamisen periaatteet erilaisilla alueilla ja kaduilla (aiemmat vuodelta 2009). Kolmas asiaan liittyvä toimenpide on ”Alueelliset liikenneturvallisuus selvitykset”, joissa koulujen lähiympäristöjen liikenneturvallisuus on yksi tarkasteltava aihekokonaisuus.

Yhdessä näillä edellä mainituilla toimenpiteillä huomioidaan ja toteutetaan aloitteessa esitetyt toimenpide-ehdotukset. Kävelyalueiden lisääminen ja läpiajoliikenteen rajoittaminen pitää tarkastella kunkin koulun kohdalla erikseen. Mikäli koulu sijaitsee tonttikadun varrella, ovat mahdollisuudet rajoittaa autoliikenteen määrää ja ajonopeuksia hyvät. Jos koulu sijaitsee suoraan vilkkaan pääkadun varrella, läpiajoliikennettä ei usein ole tarkoituksenmukaista ohjata muulle katuverkolle eikä kävelyalueen lisääminen ole tällöin mahdollista pääkadulle koulun kohdalle. Tällöin voidaan kuitenkin varmistaa kadunylitysten turvallisuus muilla tavoin ja esimerkiksi tarvittaessa alentaa nopeusrajoitusta pistemäisesti. Lisäksi on mahdollista valvoa ajonopeuksia automaattisella kamera-valvonnalla. Liikenteen rauhoittamiseen liittyvät ratkaisut tarkoittavat yleensä investointitarpeita, jotka selviävät tarkemman suunnittelun yhteydessä. Saattoliikennettä koulujen lähiympäristössä voidaan vähentää infrastruktuuriin liittyvien toimenpiteiden lisäksi myös kampanjoinnilla ja tiedottamalla, joista ovat vastuussa kaupungin eri toimialat yhdessä muiden toimijoiden, kuten Liikenneturvan ja Helsingin liikenneturvallisuuksyhdistyksen kanssa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Varavaltuutettu Aino Tuominen ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet 13.4.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

Kävelyalueet koulujen ympärille koulumatkan turvallisuuden ja pihan viihtyisyyden parantamiseksi

Monen koulun ja päiväkodin edustalla kulkee Helsingissä vilkas läpiajoliikenne, jota lisää koululaisten tuominen kouluun omalla autolla. Tämä lisää onnettomuusriskiä pienille koululaisille, ja aiheuttaa tarpeetonta saaste ja meluhaittaa koulun pihalle. Liikenne koulujen ympärillä heikentää koulumatkaa jalan ja pyörällä kulkevien lasten turvallisuutta.

Pariisissa on päätetty viime vuonna muodostaa kävelykatualue 80 koulun ympärille. Alueilla on joko läpiajo kielletty kokonaan tai rajattu nopeus 20 km/h nopeuteen yhdistettynä lisärajoituksiin, jotka ovat voimassa koulun alkamis- ja loppumisaikaan. Me valtuutetut ehdotamme, että Helsingin kaupunki selvittää vastaavia liikennerajoituksia koulujen ympärille koulun alueen viihtyisyyden ja koululaisten turvallisuuden pa-



rantamiseksi. Kävelyalueita ja läpiajon rajoittamista voisi aluksi pilotoi-
da muutamilla valituilla sopivilla kouluilla.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa anta-
maan lausunnon kaupunginhallitukselle 23.8.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri: 31037054
jussi.yliseppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 13.04.2022 Tuominen Aino Kävelyalueet koulujen ym-
päriille koulumatkan turvallisuuden ja pihan viihtyisyyden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 381

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Arja Karhuvaaran ym. valtuustoaloitteesta, jossa ehdote- taan Helsingin sisäisen vesiliikenteen siirtämistä HSL:n järjestä- mäksi osaksi julkista liikennettä

HEL 2022-005401 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupungin pääperiaatteena vesiliikenteen järjestämisessä on ollut, että vesiliikenteen palvelujen tulee muodostua markkinaehtoisesti. Markkinaehtoinen liikenne toimii pelkillä asiakastuloilla ilman yhteiskunnan maksamaa julkista tukea. Palvelun tuottava yritys vastaa reittien ja aikataulujen suunnittelusta sekä lippujen hinnoittelusta. Markkinaehtoisessa mallissa kaupungin rooli on toimia vesiliikenteen mahdollistajana, mutta kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa liikenteen tarjontaan ovat rajalliset.

Suomenlinnan lauttaliikenne muodostaa vesijoukkoliikenteessä poikkeuksen. Suomenlinnassa on ympärivuotista asumista ja sen vuoksi se kuuluu Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymän (HSL) järjestämän joukkoliikenteen piiriin, jolloin kaupungin maksamalla tariffituella myös subventoidaan lippujen hintoja.

HSL:n tariffin käyttöönto vesiliikenteestä pienentäisi saatuja lipputuloja merkittävästi. Esimerkiksi suosittuun matkakohteeseen Pihlajasaareen aikuisten meno-paluulippu maksaa nykyisin 8,50 euroa. HSL:n AB-vyöhykkeen kertalippu maksaa 2,80 euroa. Edestakaisen matkan lipputulo HSL:n kertalipuilla olisi 5,60 euroa. HSL:n matkoista 60-70 % tehdään kausilipuilla. Kausilipulla tehty vesiliikennematka ei tuo järjestelmään lainkaan lisätuloa. Karkeasti arvioiden HSL-tariffilla lipputulot jäisivät noin 20-25 %:n nykyisen tariffin tuotosta. Tulonmenetyksistä jätettäväksi verovarosta.

Koronapandemian jäljiltä pienentyneet joukkoliikenteen matkustajamäärät ovat vaikeuttaneet HSL:lle asetetun 50 %:n subventioasteen saavuttamista. Vesiliikenteen siirtäminen HSL:n järjestettäväksi ja HSL-tariffin käyttö vesiliikenteessä kasvattaisivat HSL:n alijäämää entisestään. Vesiliikenne kasvattaisi myös HSL:n henkilöstökuluja. Henkilöresursseja tarvittaisiin vesiliikenteen suunnitteluun sekä liikenteen kilpailuttamiseen ja hallintoon. HSL:n tarjoamassa joukkoliikenteen reittipalvelussa on myös tiedot markkinaehtoisesti toimivan vesiliikenteen rei-



teistä ja aikatauluista, jolloin laivamatka on suunniteltavissa osana jo mantereella alkanutta joukkoliikennematkaa.

Merellisen Helsingin houkuttelevuuden kehittämiseksi kaupunki selvittää erilaisia mahdollisia toimenpiteitä. Yksi kokonaisuus on lauttayhteyksien parantaminen Helsingin edustan saariin. Valmistelua tehdään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johdolla kaupunkiympäristön toimialan osallistuessa valmisteluun tiiviisti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 13.04.2022 Karhuvaara Arja Helsingin sisäinen vesiliikenne HSL:n järjestämäksi osana julkista liikennettä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Arja Karhuvaara ja 16 muuta kaupunginvaltuutettua ovat tehneet 13.4.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Helsingin sisäinen vesiliikenne HSL:n järjestämäksi osana julkista liikennettä

Me allekirjoittaneet kannustamme Helsingin kaupunkia toimimaan niin, että kaupungin sisäinen ja saarten välinen vesiliikenne siirtyy osaksi HSL:n hallitsemaa päivittäistä julkista liikennettä, sen lippujärjestelmää, reititystä ja liikennöitsijöiden kilpailuttamista.

Helsinki avaa entistä enemmän saaria ja ranta-alueita kansalaisympäristön luomiseen. Jotta aidosti, myös matkailutuloja tuovan asuin- ja toimintaympäristön luominen Helsinkiin toteutuisi on tärkeää, että vesiliikenteen reitit saataisiin palvelemaan merellisen Helsingin asukkaita, turismia ja ranta-alueiden yrittäjiä, myös saarten välillä siirtymisen mahdollistaen.



Myös nykyisten toimijoiden, Suomenlinnan Hoitokunnan ja Metsähallituksen työmäärä vähenisi sillä, että vesiliikenne kokonaisuudessaan siirtyisi osaksi HSL:n julkista liikennöintiä ja lippujärjestelmää, jolloin em. toimijat voivat keskittyä ydintehtäväänsä pitämään osaltaan huolta heidän vastuullaan olevista maa-alueista.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.8.2022 mennessä. Asiasta on pyydetty lausunto myös HSL:ltä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 13.04.2022 Karhuvaara Arja Helsingin sisäinen vesiliikenne HSL:n järjestämäksi osana julkista liikennettä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 382

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jussi Chydeniuksen ym. valtuustoaloitteesta koskien leikkipaikoille toteutettavaa lelulaatikkokokeilua

HEL 2022-004008 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että kaupunkiympäristön toimiala kokeilee hiekkalelulaatikoiden käyttöä kolmessa leikkipaikassa eri puolilla Helsinkiä. Kokeilusta tiedotetaan kyseisen leikkipaikan käyttäjiä ja pyydetään käyttäjäpalautetta. Kokeilu kestää kaksi vuotta ja sinä aikana kunnossapidossa seurataan palvelun toimivuutta ja turvallisuutta. Kokeilun päätyttyä arvioidaan kokeilun tulokset ja mahdolliset jatkotoimenpiteet yhdessä kunnossapidon kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katriina Arrakoski, yksikön päällikkö: 310 64382
katriina.arrakoski(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 16.03.2022 Chydenius Jussi Lelulaatikoita leikkipaikoille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Jussi Chydeniuksen ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 16.3.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Helsingissä on noin 230 leikkipaikkaa, joiden ylläpito kuuluu kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden palveluiden tehtäviin. Olisi arvokasta, jos leikkipaikoille voitaisiin tuoda leluja yhteisiin leikkeihin



esim. hiekkalaatikolle ja jos näille leluille löytyisi joku säilytyspaikka puistosta. Monet meistä muistavatkin kaupungin leikkipuistoissa ennen sijainneet puiset laatikot, joihin lelut voitiin kerätä talteen leikkien loputtua. Nämä laatikot oli aikanaan hankittu puistotätitoimintaa varten ja toiminnan loputtua laatikot on vähitellen poistettu, monen vanhemman harmiksi. Ehdotan, että toimiala valmistelee kokeilun, jossa muutamille valituille leikkipaikoille hankitaan uusia, lelujen säilytykseen tarkoitettuja laatikoita. Tämä olisi paitsi käytännöllistä, myös yhteisöllisyyttä lisäävää.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 23.6.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katriina Arrakoski, yksikön päällikkö: 310 64382
katriina.arrakoski(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 16.03.2022 Chydenius Jussi Lelulaatikoita leikkipaikoille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 383

Hankintaoikaisuvaatimus ja hankinnan keskeyttäminen, sähkösuunnittelupalveluiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2022-2024 (2024-2026)

HEL 2021-013599 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti keskeyttää hankinnan sekä kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston tekemän hankintapäätöksen 5.5.2022 § 49 koskien sähkösuunnittelupalveluiden puitejärjestelyä sopimuskaudelle 2022-2024 (optiokaudet 2024-2026). Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää Ramboll Finland Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös kumotaan ja hankinta keskeytetään.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 19.5.2022
- 2 Hepacon Oy lausuma
- 3 Sweco Talotekniikka Oy lausuma
- 4 Sitowise Oy lausuma
- 5 Rejlers Finland Oy lausuma
- 6 Karawatski Oy lausuma
- 7 Ramboll Finland Oy lausuma

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Puitejärjestelystä on julkaistu 14.2.2022 päivätty EU-hankintailmoitus HEL 2021-013599 julkisten hankintojen sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Määräaikaan 18.3.2022 klo 12.00 mennessä tarjouksen jätti yhteensä neljätoista (14) tarjoajaa (suluissa osa-alueet, joita tarjous koski):

- FCG Finnish Consulting Group Oy (1, 2 ja 4)
- Granlund Oy (1 ja 2)
- Hepacon Oy (1, 2, 3 ja 4)
- Insinööritoimisto Stacon Oy (1, 2 ja 3)
- Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy (1 ja 2)
- Äyräväinen Oy (1 ja 2)
- Karawatski Oy (1, 2, 3 ja 4)
- Ramboll Finland Oy (1, 2 ja 4)
- Rejlers Finland Oy (1, 2, 3 ja 4)
- Sitowise Oy (1, 2, 3 ja 4)
- Sweco Talotekniikka Oy (1, 2, ja 4)
- Sähköinsinööritoimisto SHS Oy (1 ja 2)
- Insinööritoimisto Thelec Oy (1)
- Vahanen Talotekniikka Oy (1, 3 ja 4)

Kaikkien soveltuvuusvaatimukset täyttävien tarjoajien tarjousten katsottiin olevan tarjouspyynnön mukaisia. Tarjousten valintaperusteena on ollut tarjouspyynnön mukaisesti paras hinta-laatusuhde jokaisella hankinnan osa-alueella tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatuin osa-aluekohtaisin painoarvoin. Valitut toimittajat sekä vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston tekemän hankintapäätöksen 5.5.2022 § 49 liitteinä olevista osa-aluekohtaisista vertailu- ja laadunarviointitulukoista.

Hankintaoikaisuvaatimus

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä "hankintalaki") 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisuun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös



tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisuun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Ramboll Finland Oy (jäljempänä myös ”oikaisuvaatimuksen tekijä”) on tehnyt rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 5.5.2022 § 49 päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka on saapunut hankintayksikölle 19.5.2022. Hankintapäätös on annettu tarjoajille tiedoksi 10.5.2022 sähköpostitse. Hankintaoikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Ramboll Finland Oy pyytää hankintaoikaisuvaatimuksessaan hankintayksikköä oikaisemaan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 5.5.2022 § 49 tekemää hankintapäätöstä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseistä hankintapäätöstä ei ole tehty hankintalain eikä tarjouspyynnön mukaisesti, sillä osa hyväksytyistä tarjouksista on ollut tarjouspyynnön vastaisia ja ne olisi siten tullut hylätä ennen tarjousten vertailua.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan sillä, että tarjouspyynnössä on ollut nimenomainen ehto tuntihhinnoista jokaisella yksittäisellä osa-alueella kohdassa ”Osa-alueen yleiset kriteerit”. Kyseisen ehdon mukaan ”tarjoajan ilmoittamat hinnat eivät saa olla korkeampia kuin 85 % edellisen SKOL-luokan hinnasta. Esim. Tarjoaja on antanut SKOL 01-luokkaan tuntihinnaksi 100 euroa, SKOL 02-luokan hinta saa olla enintään 85 euroa, SKOL 03-luokan 72,25 € jne. Mikäli tarjoajalla ei ole tarjota kaikkia SKOL-luokkien henkilöitä, tulee tarjoajan ilmoittaa tällaiseen SKOL-luokkaan edellisen SKOL-luokan hinta kerrottuna 0,85.” Tarjoajien on tullut tarjouksessaan vakuuttaa, että tarjotut tuntihinnat täyttävät kyseisen ehdon. Osa tarjotuista tuntihhinnoista ei kuitenkaan ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan täyttänyt asetettua ehtoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt osa-alueittain perusteet siitä, kuinka tiettyjen tarjoajien tarjoukset tulisi hylätä tarjouspyynnön vastaisina, koska niiden mukaiset tuntihinnat ovat olleet osittain tai kokonaan korkeammat kuin 85 % edellisen SKOL-luokan tuntihinnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hankintapäätöksen korjaaminen on välttämätöntä hankintalain noudattamiseksi ja tarjoajien yhdenvertaisen ja



tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Tarjouspyynnön vastaisten tarjousten hylkääminen ja tarjousvertailun tarkistaminen vaikuttaa tarjouskilpailun lopputulokseen.

Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset tulee hankintalain mukaisesti hylätä tarjouskilpailusta. Ramboll Finland Oy pyytää, että hankintayksikkö kumoaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan hankintapäätöksen, hylkää tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset, suorittaa uudet hintavertailut ja -pisteytykset tarjouspyynnön mukaisten tarjousten välillä ja tekee asiassa uuden hankintapäätöksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa lisäksi, että tarjouspyynnön vastaisia hintoja on annettu myös hankinnan osa-alueella 3. Hepacon Oy:n, Karawatski Oy:n, Rejlers Finland Oy:n sekä Sitowise Oy:n tuntihinnat ovat osin tai kokonaan korkeammat kuin 85 % edellisen SKOL-luokan tuntihinnasta. Osa-alueella 3 koskevan virheellisen hankintapäätöksen tilaaja voi poistaa tekemällä hankintalain 132 §:n mukaisen itseoikaisun, sillä päätös perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen.

Asianosaisten kuuleminen

Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selvityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kuulemispyyntö koskien tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta on lähetetty 20.5.2022 tarjouskilpailussa tarjouksen jättäneille tarjoajille. Määräaikaan mennessä lausuman toimittivat Hepacon Oy, Sweco Talotekniikka Oy, Sitowise Oy, Rejlers Finland Oy sekä Karawatski Oy. Lausumat ovat tämän asian liitteinä 2-6.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on varattu mahdollisuus vastaselityksen toimittamiseen edellä mainittujen lausumien johdosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut vastaselityksensä, jossa se katsoo ettei lausumissa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella asiaa tulisi arvioida toisin kuin se on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt. Lausuma on tämän asian liitteenä 7.

Hankintapäätöksen virheellisyys

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.



Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia on lähtökohtaisesti arvioitava sellaisina kun ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiseksi asetettuun määräaikaan mennessä. Tarjoaja kantaa vastuun siitä, että sen tarjous on tarjouspyynnön sisällöltään selvinä pidettävien vaatimusten mukainen.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että sisällöltään tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen sulkeminen tarjouskilpailusta ei ole ainoastaan hankintayksikön oikeus, vaan hankintayksikkö on tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi velvollinen sulkemaan tarjouskilpailusta tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen silloin, kun tarjouksen puutteellisuus tai tarjouspyynnön vastaisuus vaarantaa tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun tarjousvertailussa.

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn ja asianosaisten kuulemisen yhteydessä on ilmennyt, että hankintapäätös on ollut monelta osin virheellinen. Tarjouspyynnössä on asetettu vaatimus siitä, että tarjoajan ilmoittamat hinnat eivät saa millään osa-alueista olla korkeampia kuin 85 % edellisen SKOL-luokan hinnasta. Näin ollen sellaiset tarjoukset, joiden hinta on ylittänyt edellä mainitun 85 % olisi tullut hylätä tarjouspyynnön vastaisina.

Osa-alueella 1 tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ovat olleet Hepacon Oy:n, Karawatski Oy:n, Rejlers Finland Oy:n, Vahanan Talotekniikka Oy:n, Sitowise Oy:n sekä FCG Finnish Consulting Group Oy:n tarjoukset. Osa-alueella 2 tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ovat olleet Hepacon Oy:n, Karawatski Oy:n, Rejlers Finland Oy:n, Sitowise Oy:n sekä FCG Finnish Consulting Group Oy:n tarjoukset. Osa-alueella 3 tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ovat olleet Hepacon Oy:n, Karawatski Oy:n, Rejlers Finland Oy:n sekä Sitowise Oy:n tarjoukset. Osa-alueella 4 tarjouspyynnön vastaisia ovat olleet Hepacon Oy:n, Karawatski Oy:n, Rejlers Finland Oy:n, Sitowise Oy:n sekä FCG Finnish Consulting Group Oy:n tarjoukset.

Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset olisi tullut sulkea pois tarjouskilpailusta ennen tarjousten vertailua. Hankintapäätös on ollut siten virheellinen jokaisen osa-alueen osalta.

Hankinnan keskeyttäminen



Hankintalain 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hankintayksikkö voi aina halutessaan todellisesta ja perustellusta syystä keskeyttää hankintamenettelyn, eikä menettelyn keskeyttäminen edellytä poikkeuksellisia olosuhteita tai erityisiä syitä. Ainoa edellytys keskeyttämisen hyväksyttävyydelle on, että kaikkia tarjoajia kohdellaan tasapuolisesti ja syrjimättömästi. Hankintamenettelyn keskeyttämisen edellytyksenä oleva todellinen ja perusteltu syy voi johtua myös hankintayksikön omasta toiminnasta.

Tarjouspyynnössä on todettu kaikkien osa-alueiden osalta, että puitesopimustoimittajiksi hyväksytään 6-8 tarjoajaa, jollei soveltuvuusvaatimukset täyttäviä tarjoajia tai hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän. 6-8 toimittajaa on katsottu tilaajan näkökulmasta tarpeelliseksi, jotta puitejärjestelyn sujuva käyttö voidaan turvata koko puitesopimuskauden ajaksi. Mikäli oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hankintapäätöstä oikaistaisiin edellä kuvatulla tavalla siten, että tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljettaisiin pois tarjouskilpailusta, jäisi osa-alueelle 3 ainoastaan 3 puitesopimustoimittajaa ja osa-alueelle 4 ainoastaan 2 puitesopimustoimittajaa. Tämä ei olisi tilaajan näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Hankintayksikön näkemyksen mukaan hankintaa ei olisi hyväksyttävien tarjousten perusteella mahdollista toteuttaa suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Hankintayksikön kokonaisarvion perusteella, ottaen huomioon sekä saapuneiden tarjousten kokonaismäärä että tarjouspyynnön mukaisten tarjousten määrä, hyväksyttäviä tarjouksia ei ole saatu sillä tavoin riittävästi, että hankintalain tavoitteiden ja periaatteiden toteutuminen voitaisiin turvata hankinnan toteuttamisessa kustannustehokkaasti, ottaen huomioon hankinnan laatu ja laajuus. Hankinnan keskeyttämiselle on siten hankintalain mukainen todellinen ja perusteltu syy eikä keskeyttäminen vaaranna tarjoajien tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua.

Hankintayksikkö tulee kilpailuttamaan puitejärjestelyn uudelleen, ottaen huomioon aiemmassa kilpailutuksessa havaitut ongelmat ja puutteet. Ensinnäkin tunti hinnoittelua koskevaa vaatimusta sekä tunti hintojen syöttämistä koskevia ehtoja on muutettava yksinkertaisemmiksi tarjouspyynnön selkeyttämiseksi. Asetettu hinnoittelua koskeva ehto on osaltaan vaikuttanut siihen, että useampi tarjoaja on antanut tarjouspyynnön vastaisia tunti hintoja ja että tarjouspyynnön mukaisia tarjouksia ei ole saatu riittävästi. Lisäksi laatu arvioinnin määrittelyä ja hintalaatusuhteen painoarvoja tullaan arvioimaan tarkoituksenmukaisemmiksi suhteessa hankinnan laatuun ja laajuuteen. Riittävän kilpailun varmistamiseksi sekä hankintalain tavoitteiden toteuttamiseksi hankintayksikön on tarkoituksenmukaisista kilpailuttaa hankinta uudelleen siten,



että hankintamenettelyssä on mahdollista saada riittävä määrä puitesopimustoimittajia suhteessa vallitsevaan markkinatilanteeseen.

Johtopäätökset

Edellä todetuin perustein hankinnan keskeyttämiselle on hankintalain mukainen todellinen ja perusteltu syy. Hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kumoamisen ja hankinnan keskeyttämisen johdosta hankintapäätöksestä 5.5.2022 § 49 tehdylle oikaisuvaatimukselle ei ole enää perustetta ja se jätetään tutkimatta.

Hankinnasta tullaan järjestämään uusi tarjouskilpailu.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuun käsittelee lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 19.5.2022
- 2 Hepacon Oy lausuma
- 3 Sweco Talotekniikka Oy lausuma
- 4 Sitowise Oy lausuma
- 5 Rejlers Finland Oy lausuma
- 6 Karawatski Oy lausuma
- 7 Ramboll Finland Oy lausuma

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen,
kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen,
kaupunkiympäristölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.05.2022
§ 49

HEL 2021-013599 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa teknisen johtajan tekemään sähkösuunnittelupalveluja koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Osa-alue 1, Peruskorjaushankkeiden sähkösuunnittelupalvelut:

1. Insinööritoimisto Stacon Oy
2. Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy
3. Rejlers Finland Oy
4. Hepacon Oy
5. Karawatski Oy
6. Sweco Talotekniikka Oy
7. Äyräväinen Oy
8. Sitowise Oy

Osa-alue 2, Uudisrakennushankkeiden sähkösuunnittelupalvelut:

1. Insinööritoimisto Stacon Oy
2. Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy
3. Karawatski Oy
4. Rejlers Finland Oy
5. Äyräväinen Oy
6. Ramboll Finland Oy
7. Sitowise Oy
8. Hepacon Oy

Osa-alue 3, Asuntotuotannon peruskorjaushankkeiden sähkösuunnittelupalvelut:

1. Karawatski Oy
2. Sitowise Oy
3. Hepacon Oy
4. Rejlers Finland Oy
5. Insinööritoimisto Stacon Oy
6. Vahanen Talotekniikka Oy



Osa-alue 4, Asuntotuotannon uudisrakennushankkeiden sähkösuunnittelupalvelut:

1. Hepacon Oy
2. Sweco Talotekniikka Oy
3. Ramboll Finland Oy
4. Karawatski Oy
5. Sitowise Oy
6. Rejlers Finland Oy

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea Insinööritoimisto Thelec Oy:n tarjouskilpailusta, koska se ei täyttänyt tarjoajan soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

Kaupunkiympäristön toimialan osalta arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 18 000 000 euroa jakautuen osa-alueiden kesken seuraavasti:

Osa-alue 1: 8 000 000 euroa

Osa-alue 2: 5 000 000 euroa

Osa-alue 3: 2 000 000 euroa

Osa-alue 4: 3 000 000 euroa

Tarjouspyynnössä hankintarenkaan hankinnan ennakoituksi arvoksi oli ilmoitettu 18 850 000 euroa. Hankinnan ennakoituun arvoon oli laskettu hankinnassa mukana olevien Helsingin kaupungin kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan sekä Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran sopimuskauden hankintojen ennakoitut arvot. Edellä mainitut hankintayksiköt tekevät hankinnasta hankintayksikkökohtaiset hankintapäätökset.

Puitesopimukset tulevat voimaan, kun sopimukset on allekirjoitettu, mutta kuitenkin aikaisintaan 1.6.2022. Sopimukset päättyvät 31.5.2024. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvan optiokauden.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Puitesopimus ei sisällä määräostovelvoitetta eikä tuota valituille konsulteille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.



Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kiuru, tiimipäällikkö, (osa-alueet 1 ja 2), puhelin: 310 43340
jari.kiuru(a)hel.fi

Aatte Saastamoinen, sähkösuunnittelupäällikkö, (osa-alueet 3 ja 4), puhelin: 310
32395

aatte.saastamoinen(a)hel.fi



§ 384

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksestä 7.4.2022 (70 §) jatkaa asuntontin (pientalo) lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten

HEL 2018-003637 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) siten, että mikäli oikaisuvaatimuksen tekijöille myönnetään rakennuslupa vuokraamalleen tontille ***** rakennettavia rakennuksia varten heidän 30.9.2022 mennessä vireille laittamiensa rakennuslupia koskevien hakemusten tai muutoksenhaun seurauksena, tällöin tontti voidaan vuokrata uudelleen oikaisuvaatimuksen tekijöille mahdollisesti myönnetyn rakennusluvan ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisten rakennusten rakentamista varten, mikäli vuokralaiset hakevat tontin pitkäaikaista vuokrausta viipymättä mahdollisesti myönnettävän rakennusluvan jälkeen sekä edellyttäen, että he ovat menetelleet tonttia koskevien vuokrauspäätösten ja vuokrausehtojen mukaisesti sekä täyttävät tontin vuokraamista koskevat edellytykset.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muilta osin hylätä oikaisuvaatimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöksestä 7.4.2022 (70 §), jolla oli jatkettu asuntontin (pientalo) lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

(A1147-1236)

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 7.4.2022 (70 §) jatkaa tontin ***** vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2022 - 30.9.2022 ja muutoin entisin ehdoin. Päätöksen mukaan sen perusteella laskettua maanvuokraa ei hyvitetä, vaikka tontista tehtäisiin pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja vuokralaisen on haettava pitkäaikaista maanvuokrasopimusta alkamaan viimeistään 1.10.2022. Päätöksen mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksyty rakennuslupa ja mikäli tontille ei saada hyväksytyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa. Päätöksen mukaan vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista, eikä kaupunki vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista,



jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Päätöksen perustelujen mukaan vuokralainen on pyytänyt jatkoa vuokraukselle rakennusluvan hakemiseksi. Kaupungin toimivaltainen viranomaislainen on aikaisemmin päättänyt 6.4.2018 (114 §), 19.5.2020 (159 §), 30.9.2020 (195 §), 3.3.2021 (31 §) ja 28.9.2021 (147 §) vuokrata tontin vuokralaiselle rakennusluvan hakemista varten. Vuokralaisen aikaisemmat rakennuslupasuunnitelmat ovat johtaneet kahdesti rakennuslupapäätöksen epäämiseen. Vuokra-aika rakennusluvan hakemiseksi on alkanut 1.4.2018. Päätöksen perustelujen mukaan vuokra-aikaa on jatkettu jo neljä kertaa, joten vuokrausta ei tulla enää jatkamaan nykyisen vuokralaisen kanssa, ellei rakennuslupaa ole myönnetty 1.10.2022 mennessä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät yksilöivät oikaisuvaatimuksensa kohteeksi päätöksen toisen kappaleen koskien hyväksytyyn rakennusluvan vaatimusta ja päätöksen kolmannen kappaleen koskien veloitetta rakennusluvan hyväksymisestä 30.9.2022 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös päätöksen kolmannen kappaleen toinen lause, jonka mukaan vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista, on riidanalaisista siltä osin, jos sillä katsotaan ratkaistuksi 22.12.2021 esitetty vuokranhyvitysvaade. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätöstä muutetaan siten, että sen toisen kappaleen viimeinen lause ja kolmas kappale poistetaan kokonaisuudessaan virheellisinä eli että päätöksestä poistettaisiin teksti:” Pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa. Mikäli po. tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa. Vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista.”

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä esitetty tosiseikka, jonka perusteella vuokralaisen aiemmat suunnitelmat olisivat johtaneet luvan epäämiseen kahdesti, on virheellinen. Molemmat asiat ovat kesken valitusviranomaisessa eikä niitä voida pitää siten virheettöminä lakiin perustuvina tosiseikkoina. Päätöksen muuttamisen lisäksi valitusviranomaisen on myös mahdollista palauttaa asiat rakennusvalvonnan uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen toinen kappale, jonka mukaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtona on hyväksytty ra-



kennuslupa, on uusi yksipuolisesti esitetty sopimusehto, jota ei ole ollut alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä 4.6.2018. Alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä pitkäaikaisen vuokrasopimuksessa on ollut oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ehtona vain rakennusluvan hakeminen (sopimuksen liite 1, kohta 4)

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa kolmannen kappaleen toisen lauseen (vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista) siltä osalta, kun viranhaltija ottaa kantaa hyvi-tyksiin muita osin kuin vuokranalennuksen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontit-yksikön toimivalta mahdollistaa toimivallan osalta vain vuokran alentamisen 200 000 euroon asti eikä viranhaltijalla olisi toimivaltaa käsitellä vahingonkorvauksia muilta osin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos kolmannen kappaleen toisen lauseen vuokranalennusta koskevalla päätöksen osalla on ollut tarkoitus ratkaista 22.12.2021 esitetty vuokranalennusvaade, päätös on puutteellisesti ja lainvastaisesti perusteltu, ja loukkaa asianosaisen oikeusturvaa. Päätöksen perustelut ovat tältä osin oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan niin puutteelliset, ettei niissä edes mainita, että tällainen vaade olisi tehty puhumattakaan siitä, että vaateessa esitettyihin perusteisiin olisi vastattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen kolmannen kappaleen ensimmäinen lause (Mikäli tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa) perustuu kokonaisuudessaan virheellisiin tosiseikkoihin. Päätöstä ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan voida perustaa keskeneräisiin prosesseihin, vaan se voidaan perustaa vain lakiin ja lainvoimaisiin päätöksiin ja viranomaisen kaiken toiminnan on perustuttava lakiin. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat lisäksi esiin, että toisen kappaleen viimeinen lause (Pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa) ja kolmannen kappaleen ensimmäinen lause perustuvat virheellisiin tosiseikkoihin ja ne ovat myös vaateina kohtuuttomia sekä myös sillä perusteella maanvuokralain lainvastaisia. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hakija ei voi vastata rakennusvalvonnan päätöksestä, sen virheettömyydestä tai siitä, että päätös tai sen muutoksenhaku valmistuu ajoissa. Hakijan mahdollisuus on ainoastaan edistää asian ratkaisemista ja saattaa asia vireille eli hakea lupaa alkuperäisen vuokrauspäätöksen mukaisesti.

Kolmannen kappaleen ensimmäinen lause (Mikäli tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa) on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusoikeuksiin kuuluvan valitusoikeuden käyttämisen hyödyttömäksi muuttumisen johdosta lainvastainen. Oikai-



suvaatimuksen tekijöiden mukaan viranomaisen ei voi tehdä sellaista toimeenpanoon liittyvää päätöstä, joka johtaisi lain mukaisesti vireille saatettuun valitukseen kohdistuvan etukäteisnautintatilanteen syntymiseen, kun vireillä olevat sekä rakennuslupa, että naapurille asetettuun velvoitteeseen liittyvät valitusasiat muuttuisivat tällaisen päätöksen johdosta hyödyttömiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällainen menettely loukkaisi asianosaisen oikeusturvaa perustuslain vastaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lautakunnan naapurille asettamaa ja laiminlyötyä velvoitetta ei voida myöskään ratkaista sellaisella päätöksellä, jossa päätetään sen vuokraoikeus kenen etua asetetulla velvoitteella suojataan, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kyseessä olisi kokonaisuudessaan hyvin kohtuuton menettelytapa, joka loukkaisi perusoikeuksia ja olisi siten myös menettelyvirhe. Viranomaisen tulee pyrkiä kaikessa toiminnassaan tasapuolisuuden ja oikeusjärjestyksen perusteella syntyneiden oikeuksien edistämiseen. Päätös, jossa rajataan yksityisten luvanhakijoiden lakiin perustuvaa valitusoikeutta ja valitusmahdollisuutta sillä perusteella, että asianosaiset ovat käyttäneet näitä lailla suojattuja perusoikeuksiaan, on sekä kohtuutonta että täysin asiatonta.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että vuokrausehto, jonka mukaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa, olisi uusi yksipuolisesti esitetty sopimusehto, jota ei olisi ollut alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä vuodelta 2018 ja että alkuperäisessä vuokrauspäätöksessä pitkäaikaisen vuokrasopimuksessa olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ehtona vain rakennusluvnan hakeminen, on todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin päällikkö on 6.4.2018 (114 §) päättänyt vuokrata tontin ***** vuokralaisille (oikaisuvaatimuksen tekijöille) rakennusluvnan hakemista varten ajalle 1.4.2018 - 31.3.2020 ehdoin, että vuokraus voi jatkua siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla tehtävä tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokraussopimus tulee voimaan, kuitenkin kauintaan 31.3.2020 saakka.

Kahdeksi vuodeksi tehtävä vuokraus rakennusluvnan hakemista varten on kestoaltaan tavanomainen ja riittää tavallisesti rakennusluvnan hakeamiseen ja saamiseen. Vuokrausta on kuitenkin jatkettu asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 19.5.2020 (159 §) ajalle 1.4.2020 - 30.9.2020, tontit-yksikön päällikön päätöksellä 30.9.2020 (195 §) ajalle 1.10.2020 - 30.3.2021, asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 3.3.2021 (31 §) ajalle 1.4.2021 - 30.9.2021, asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 28.9.2021 (147 §) ajalle 1.10.2021 - 31.3.2022 ja vielä oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 7.4.2022 (70 §) ajalle 1.4.2022 - 30.9.2022. Edellä mainituissa jatko-



päätöksissä tontti on vuokrattu entisin ehdoin ja jatkopäätöksissä on asetettu uusi määräaika pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hakeemiselle. Asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 7.4.2022 (70 §) mukaan vuokralaisen on haettava pitkäaikaista maanvuokrasopimusta alkaen viimeistään 1.10.2022. Edelleen asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 7.4.2022 (70 §) mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksytty rakennuslupa. Mikäli po. tontille ei saada hyväksyttyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten vuokralaisten kanssa.

Tontin vuokraus vuokralaisille/oikaisuvaatimuksen tekijöille on voimassa ehtojensa mukaisesti vuokrausehdoissa määritetyn ajan. Maanvuokralain (258/1966) 22 §:n mukaisesti milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrauksen kuluttua ilman irtisanomista. Vuokralaisten/oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokrauksen voimassaolo päättyy siten vuokrauspäätöksen ehtojen mukaisesti 30.9.2022.

Kaupunki pyrkii kaavoitettujen tonttien ripeään rakentamiseen. Kaupunginhallitus päätti maapoliittisissa linjauksissaan 1.4.2019 (220 §), että kaupunki varmistaa tonttien rakentamiselle asetettujen keskeisten tavoitteiden toteutumisen riittävällä varaus- ja luovutusehdoilla. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että tontinluovutuksen ehtoja määritettäessä ja sovellettaessa kiinnitetään erityistä huomiota hankkeiden etenemiseen asetetussa määräajassa. Omakotitalotonttien rakennusluvan hakemisen ja saamiseen on tavanomaisesti varattu aikaa 2 vuotta. Rakennusluvan saamisen jälkeen ennen rakentamisen alkamista laadittavan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tällä hetkellä voimassaolevien vakioehtojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokraus on alun perin ollut voimassa ajan 1.4.2018 - 31.3.2020, jonka jälkeen vuokrauksen voimassaoloaika on jatkettu useaan otteeseen 6 kuukauden ajanjaksoille edellä mainituin viranhaltijapäätöksin. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokrasopimusta pidennetyksi määräämättömäksi ajaksi. Oikeus tontin uudelleen vuokraukseen on nimenomaisesti poissuljettu myös oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimusehtojen 13 -kohdassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaamassa sopimusehdossa todetaan, että rakennuslupaa on haettava ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä sekä että tonttiyksikkö saa rakennuspiirustukset rakennusvalvonnasta ja tutkii niiden vuokrasopimuksen mukaisuuden ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Esimerkiksi maanvuokraa ei voida määrittää pitkäaikaiseen maanvuokrasopimuk-



seen, jos rakennuspiirustuksia ei ole tutkittu. Asiassa ei ole edellytyksiä tehdä pitkäaikaista vuokrausta, jos rakennuslupaa ei ole voitu myöntää. Ilman rakennuslupaa tontille ei voi rakentaa ja kaupunki edellyttää luovuttamiensa tonttien ripeää rakentamista.

Tontin vuokrauspäätöksen 6.4.2018 (114 §) vuokrausehdon 14 mukaan suunnittelussa on huomioitava esitteessä ”Helsingin kaupungin vuokrattavat omakotitalotontit 2017” ja siihen tehdyissä korjauksissa ja täydennyksissä mainitut seikat. Esitteen mukaisesti (s. 21) tontin vuokraaja hakee rakennuslupaa, jonka jälkeen tonttiyksikkö tarkastaa piirustukset lupapisteessä ja tämän jälkeen tontin vuokraaja voi pyytää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Edelleen esitteen mukaisesti rakennukset on rakennettava kahden vuoden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisesta ja esitteen osana ovat olleet myös kaupungin käyttämät pitkäaikaiset maanvuokrasopimusehdot, joiden rakentamisvelvollisuutta koskevan 7 §:n mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa (pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen) vuokra-ajan alkamisesta lukien. Maanvuokrasopimusehtojen ja maanvuokralain 54 §:n mukaan sopimuksen voimassaolo voidaan myös päättää rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi. Vuokralaisille (oikaisuvaatimuksen tekijöille) on myös nimenomaisesti vastauksena heidän tiedusteluunsa 18.5.2020 vastattu, että ennen piirustusten tarkastamista pitkäaikaista vuokrausta ei voida tehdä.

Vuokralaisten on siten tullut sopimusehtojen mukaisesti huomioida, että vuokra-alueelle voidaan rakentaa vain hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja vuokralaisilla on ollut tiedossaan, ettei pitkäaikaista vuokrausta voida tehdä ennen piirustusten tarkastamista. Asiassa ei ole kyse uudesta yksipuolisesta sopimusehdosta vaan asiassa on kyse siitä, että sopimuksen voimassaolo on päättynyt ja sopimuksen voimassaoloa on jatkettu tilanteessa, ettei vuokralaisilla (oikaisuvaatimuksen tekijöillä) ole sopimusehtojen mukaan oikeutta tontin uudelleen vuokraamiseen eikä oikeutta tontin vuokraamiseen myöskään muuttumattomin ehdoin. Tilanteessa, ettei tontille rakennettaville rakennuksille ole rakennuslupaa, ei myöskään tontin pitkäaikainen vuokraaminen ole tarkoituksenmukaista, koska on selvää, ettei vuokralainen pysty noudattamaan tiedossaan olevia omakotitalotonttiesitteessä kuvattuja menettelytapoja eikä tiedossaan olevia tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtoja. Päätöksen lause, jonka mukaan pitkäaikaisen maanvuokrauksen ehtona on hyväksyty rakennuslupa, ei ole myöskään millään perusteella kohtuuton.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että päätöksen sisältö siitä, että mikäli tontille ei saada hyväksytyä rakennuslupaa 30.9.2022 mennessä, vuokrausta ei enää jatketa 1.10.2022 jälkeen nykyisten



vuokralaisten kanssa olisi virheellinen, koska päätös voidaan perustaa vain lakiin, viranomaisen kaiken toiminnan on perustuttava lakiin ja että ehto olisi lisäksi kohtuuton sekä maanvuokralain vastainen, on todettava, että kaupunki pyrkii luovuttamiensa tonttien ripeään rakentumiseen, ja voi siinä tarkoituksessa jo etukäteen tuoda vuokralaisen tietoon vuokrauspäätöksessä ajankohdan, jonka jälkeen se ei enää uusi päätynyttä maanvuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten. Kyseinen menettelytapa ei ole maanvuokralain tai minkään muunkaan lain vastainen. Maanvuokralain 22 §:n mukaisesti milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista, eli vuokrasuhde päättyy joka tapauksessa 30.9.2022. Vuokrauksen päättymiseen on aikaa useampi kuukausi ja vuokralaisilla/ oikaisuvaatimuksen tekijöillä on tosiasialliset mahdollisuudet hakea ja saada rakennuslupa päätöksessä mainittuun ajankohtaan mennessä. Vuokralaisilla/oikaisuvaatimuksen tekijöillä on ollut mahdollisuus hakea ja saada rakennuslupa jo usean vuoden ajan ja heillä on ollut mahdollisuus suunnitella tontille rakennettavat rakennukset siten, että niille olisi voitu myöntää rakennuslupa. Tilanne ei siten ole millään tavalla myöskään kohtuuton. Asiassa ei ole syytä muuttaa päätöstä siltä osin, kuin siinä on ilmoitettu vuokralaisille ajankohta, minkä jälkeen maanvuokrasopimusta ei tulla enää uusimaan. Tämä tarkoittaa sitä, ettei vuokralaisilla/oikaisuvaatimuksen tekijöillä ole enää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä edellytettyä tontin hallintaa asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 7.4.2022 (70 §) perusteella ajankohdan 30.9.2022 jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että viranhaltija olisi ylittänyt toimivaltansa siltä osalta, kun viranhaltija ottaa kantaa hyvityksiin muilta osin kuin vuokranalennuksen osalta päättäessään, ettei vuokralaiselle suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennusluvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista eikä viranhaltijalla olisi toimivaltaa käsitellä vahingonkorvauksia todettakoon, että sopimusehdoista ja omakotitalotonttiesitteestä ilmenevästi vuokralaisen tulee hakea rakennuslupaa eikä sopimusehdoissa ole missään vaiheessa sovittu, että vuokranantaja maksaisi vuokralaiselle rakennusluvan hakemisesta aiheutuvia kustannuksia. Rakennusluvan hakemisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesti luvan hakijan maksettavaksi. Asuntotonttitiimin päällikölle on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 29.5.2018 (280 §) siirretty toimivaltaa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotaroituksiin mm. enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin ja asuntotonttitiimin päällikkö on noudattanut vuokrauspäätöksessään lautakunnan 26.6.2007 (455 §) vahvistamia vakiosopimusehdoja. Toimivaltaa ei siten ole ylitetty. Vuokrauspäätöksen lauseella: ”vuokralaiselle ei suoriteta korvausta eikä vuokran hyvitystä rakennus-



luvan hakemisesta aiheutuneista kustannuksista” ei ole ratkaistu vuokralaisen 22.12.2021 esittämää vuokranalennusvaadetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään rakennuslupien epäämisestä on todettava, että rakennusvalvontapäällikkö on tehnyt 16.2.2021 (1 §) kielteisen poikkeamispäätöksen koskien rakennusalan ylitystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hallitseamalla tontilla. Poikkeamispäätös on ollut kielteinen, koska rakennusalan rajan ylitys tuottaa tarpeetonta haittaa naapurille ja koska poikkeamiselle ei ole erityisiä syitä.

Rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehti on tehnyt päätöksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakeman rakennuslupan epäämisestä 18.2.2021 (86 §). Päätöksen perustelujen mukaan rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön, eikä täytä kauneuden ja sopuisuuden vaatimuksia (MRL 117 §) ja rakentaminen on sijoitettu ja suunniteltu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista (MRL 135 §). Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021 (91 §) hylätä rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 18.2.2021 (86 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen, jolla oli evätty oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupahakemus omakotitalon, aidan, aitamuurin ja maalämpökaivon rakentamiseksi

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.3.2022 (40 §) evätä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hakeman rakennuslupan omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi, koska rakennushanke ei sovellu rakennuspaikalle eikä täytä luvan myöntämisen edellytyksiä. Päätöksen perustelujen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset. Esitetty rakennus ei sovellu rakennuspaikalle ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain 117 § vastainen, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n luvan myöntämisen edellytyksiä. Rakentaminen ei sovellu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun korkeutensa osalta (rakennusjärjestys 5 §).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 29.4.2021 (92 §) tutkia oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestarin katselmuspöytäkirjasta 11.1.2021, joka koski oikaisuvaatimuksen tekijän naapuritontille myönnettyä rakennuslupaa ja rakentamista. Ympäristö- ja lupajaosto päätti lisätä katselmuspöytäkirjaan määräyksen, jonka mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän tontin ja naapuritontin (tonttien 17 ja 18) välisen rajan korkeusasema on toteutettava myönnetyn rakennuslupan mukaisesti



31.7.2021 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset, jotka kohdistuivat lainvoimaisen rakennusluvan toteuttamiseen muilta osin kuin tonttien yhteisellä rajalla olevan pihamaan korkeusaseman osalta, hylättiin ja niiltä osin kuin oikaisuvaatimus kohdistui myönnetyn rakennusluvan uudelleen ratkaisemiseen tai muuttamiseen, oikaisuvaatimus jätettiin tutkimatta. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa- jaosto päätti 3.3.2022 (39 §) myöntää oikaisuvaatimuksen tekijöiden naapuritontin haltijoille haetun rakennusaikaisen muutosluvan koskien muun muassa tukimuurin lisäämistä ja suojakaidetta sekä avoterassia.

Vuokralaiset/oikaisuvaatimuksen tekijä/t ovat valittaneet edellä mainituista poikkeamista, rakennuslupia ja rakennusaikaista muutoslupaa koskevista päätöksistä. Helsingin hallinto-oikeus on 19.5.2022 antamillaan päätöksillä hylännyt poikkeamista koskevan valituksen ja jättänyt tutkimatta valituksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa- jaoston päätöksestä 29.4.2021 (91 §), jolla kaupunkiympäristölautakunta oli hylännyt lupa-arkkitehdin 18.2.2021 (86 §) kielteisestä rakennuslupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Niiden asioiden osalta, joista ei ole vielä lainvoimaista päätöstä, muutoksenhakuprosesseissa ratkaistaan aikanaan se ovatko muutoksenhaun alaisissa asioissa tehdyt päätökset olleet oikeansisältöiset.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että lautakunnan naapurille asettamaa ja laiminlyötyä velvoitetta ei voitaisi ratkaista päätöksellä, jossa päätetään sen vuokraoikeus kenen etua asetetulla velvoitteella suojataan, on todettava, että asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä ei ole ratkaistu lautakunnan naapurille asettamaa velvoitetta koskevaa asiaa, vaan kyseisen kaltaiset asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan. Edelleen, kuntalain 143 §, jonka mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman mutta täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon, koskee tässä tapauksessa asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) ja säännöksen soveltaminen muihin viranomaisten ja toimielinten päätöksiin arvioidaan erikseen omissa muissa viranomaisen/toimielimen tekemiä päätöksiä koskevissa prosesseissaan.

Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämää, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä voi vastata siitä, että muutoksenhaun vuoksi päätös annettaisiin tietyssä määräajassa, on tässä asiassa pidettävä perusteltuina.

Lautakunnalle esitetään tämän vuoksi, että se päättäisi muuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin päällikön päätöstä 7.4.2022 (70 §) siten, että mikäli oikaisuvaatimuksen te-



kijöille myönnetään rakennuslupa vuokraamalleen tontille ***** rakennettavia rakennuksia varten heidän 30.9.2022 mennessä vireille laittamiensa rakennuslupia koskevien hakemusten tai muutoksenhaun seurauksena, tällöin tontti voidaan vuokrata uudelleen oikaisuvaatimuksen tekijöille mahdollisesti myönnetyn rakennusluvun ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisten rakennusten rakentamista varten, mikäli vuokralaiset hakevat tontin pitkäaikaista vuokrausta viipymättä mahdollisesti myönnettävän rakennusluvun jälkeen sekä edellyttäen, että he ovat menetelleet tonttia koskevien vuokrauspäätösten ja vuokrausehtojen mukaisesti sekä täyttävät tontin vuokraamista koskevat edellytykset. Edellä mainittu tarkoittaa edellä todettu tonttien riipeästä rakentumisesta huomioiden mahdollisesti myönnettyä ensimmäistä rakennuslupaa. Mikäli edellä kuvatun 30.9.2022 mennessä vireille saatetun hakemuksen tai muutoksenhaun seurauksena mahdollisesti käsiteltävän rakennusluvun käsittelyn hetkellä oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei olisi tontin hallintaa, tontin hallinnan mahdollisessa vahvistamisessa huomioidaan tässä päätöksessä todettu ja tontin hallinta voidaan tarvittaessa vahvistaa erikseen, mikäli rakennusvalvontaviranomainen sitä edellyttäisi. Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole tontin hallintaa täysin uusien rakennuslupahakemusten tekemiseksi enää ajankohdan 30.9.2022 jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta muihin toimenpiteisiin. Muilta osin oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 7.4.2022 (70 §)
- 2 Oikaisuvaatimus 7.4.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Esitysteksti



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 7.4.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mu-



14.06.2022

kaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 7.4.2022 (70 §)
- 2 Oikaisuvaatimus 7.4.2022

Oheismateriaali

- 1 Asuntotonttitiimin päällikön päätös 6.4.2018, 114 §
- 2 Asuntotonttitiimin päällikön päätöksen 6.4.2018 liite 1 vuokrausehdot
- 3 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 3.3.2022, 40 §
- 4 Facta-asiakirja Ympäristö- ja lupajaosto 3.3.2022
- 5 Ympäristö ja lupajaoston päätös 29.4.2021, 91 §
- 6 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.5.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Heikkilä



§ 385

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 28.10.2022 § 178 (kustannuksista vastaaminen)

HEL 2021-009288 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 28.10.2021 (178 §) päätöksellään hylännyt yksilöimättömän suuruisen vaatimuksen koskien kiinteistön muutostyöstä aiheutuvien kustannusten korvaamista osoitteessa Isosaarentie 2. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa koskien kiinteistön muutostyöstä aiheutuvien kustannusten korvaamista osoitteessa Isosaarentie 2. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 29.10.2021. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 4.4.2022. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 15.11.2021 klo 16.00.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Sovellettu lainsäädäntö

Kuntalaki (410/2015) 138 § ja 139 §



14.06.2022

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 19 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 4.4.2022
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, liite, päätös 28.10.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 4.4.2022
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 4.4.2022, liite, päätös 28.10.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 28.10.2021 § 178

HEL 2021-009288 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 20.8.2021 esittänyt kaupungille vielä yksilöimättömän suuruisen vaatimuksen koskien kiinteistön muutostyöstä aiheutuvien kustannusten korvaamista. Vaatimus on esitetty sähköpostin muodossa. Hakija vaatii Helsingin kaupunkia vastaamaan kiinteistösaakeyhtiölle aiheutuvista kustannuksista Laajasalontien puolella koskien katu-urakan yhteydessä tehtävien korkotasomuutosten vaatimia muutostöitä osoitteessa Isosaarentie 2. Vaatimuksen mukaan Isosaarentie 2 koskevasa rakennusluvassa ei ole mitään mainintaa muutostyöstä, eikä minkäänlaista mainintaa KOy Pajalanmyllylle jälkikäteen syntyvistä kustannuksista.

Rakennuslupa 49-2931-15-A koskee Nuorisosäätiön rakennustoimenpidettä osoitteessa Isosaarentie 2. Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on antanut päätöksen (§ 402) rakennusluvasta 8.12.2015. Helsingin kaupunki toteuttaa Laajasalontielle laajaa katu-urakkaa, jossa Laajasalontielle rakennetaan jalkakäytävät ja pyörätiet sekä varaus myöhemmin rakennettavalle raitiotielle. Urakassa puretaan Reposalmentiensilta ja Laajasalontien pintaa nostetaan. Kohdalla olevalta kiinteistöltä vaaditaan rakennuksen kiinteistön rajalla sopeuttavia toimenpiteitä. Kaupungin asiantuntija on arvioinut Isosaarentie 2 kohdalla olevan kiinteistön muutostyön kustannukseksi noin 10 000 euroa.

Isosaarentie 2:n kiinteistön alueella on voimassa asemakaava 11743, kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2012. Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kaupunkiympäristön Sörnäistenkadun asiakaspalvelupiste Tellingissä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 5.–15.12.2019 välisen ajan. Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 3.–16.6.2020 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Hakija ei ole esittänyt suunnitelmaa koskevaa valitusta.



Tapahtumien kulku

Helsingin kaupunki on 28.6.2021 esittänyt sähköpostitse, että kaupunki vastaa pengertäyttöjen tekemisestä Laajasalontien puolella (täyttömateriaali ja työkustannukset) ja Isosaarentien puolella kokonaan uusista muutoksista, joihin tontti ei ole osannut varautua (eli kolmen pihaporrasaskelman poisto sekä tasauksen yhteensovittaminen Isosaarentien puolella). Laajasalontien muutostöistä kaupunki on esittänyt, että kiinteistö vastaa kiinteistöön liittyvistä, tontin puolelle sijoittuvista, jo lupavaiheessa esiin nousseista muutoksista eli mm. patolevyjen asentaminen maanpinnan alle jäävää seinää vasten, salaojakaivojen nostaminen tontin tulevaan tasoon, portaiden rakentaminen Laajasalontien puoleiselle sisäänkäynnille (sammutusreitille) sekä tonttipinnan viimeistely Laajasalontien puolella. Katusuunnitelman mukainen korkeusasema on matalampi kuin v.2016 rakennustyön aikaisen muutoksen suunnitelmakuvassa on varauduttu, jolloin portaat on tarve toteuttaa lupakuvissa esitettyä lyhempinä. Kaupungin oma rakenneasiantuntija arvioi, että tavanomaiset ulkoportaot maksavat noin 1000 eur/m² eli tontin lupakuvien mukaisilla mitoilla yhteensä 10 000 euroa.

Hakija on 2.7.2021 sähköpostitse esittänyt näkemyksen, että Helsingin kaupungin Laajasalon- ja Isosaarentiehankkeet ja korjaukset aiheuttavat merkittäviä muutoksia alueen korkotasossa ja vaativat merkittäviä muutoksia Isosaarentie 2 kiinteistölle. Hakija viittaa alkuperäiseen Isosaarentie 2 rakennuslupaan 8.12.2015, jossa todetaan, että suunnitelma on yhteensopiva tulevan Laajasalontien hankkeen kanssa. Hakijan mukaan kiinteistö ei ollut tietoinen mahdollisesta muutostyöstä, eikä muutostöihin tai kustannuksiin ole voitu varautua.

Vahingonkorvausvastuun perusteet

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvausvastuu perustuu MRL 106 §:ään. Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

MRL 106 § ei ole oikeuskirjallisuudessa katsottu yleiseksi vahingonkorvaussäännökseksi. MRL 106 §:n nojalla korvattavaksi tulee ainoastaan sellainen haitta tai vahinko, jota ei voida katsoa vähäiseksi. Vaatimuksen mukaista korkotason muutostyötä voidaan pitää kiinteistön haltijalle aiheutuvana vähäisenä haittana. Korvattavia, ei vähäisiä haittoja, ovat esim. katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuva haitta kadun varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi, tai katualueen korkeuden muuttamisesta sen varrella olevan maan tai rakennuksen



käyttämislle aiheutuva haitta maanomistajalle haitan poistamiseksi tehdyistä toimenpiteistä aiheutuneista kustannuksista. Oikeuskäytännössä (KHO 1988 A 93) kaupunki ei ollut korvausvelvollinen RakL 76 §:n nojalla tapauksessa, jossa kulkuyhteys tontilta kadulle katkesi, kun katualueesta ei ollut poistettu eikä määrätty käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin vähäinen tontin käyttöä haittaamaton osa.

Asian oikeudellinen arviointi

KOy Helsingin Isosaarentie 2 (nyk. KOy Järvenpään Pajalan Mylly) asuntoalueen vuokrausehdoista sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksessa, sopimusnumero 24162. Maanvuokrasopimuksen 30 §:n mukaan vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden kanssa. Vuokralainen on velvollinen myös selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun vastaavilta tahoilta. Maanvuokrasopimuksen 42 §:n mukaan vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kiinteistöltä vaadittava muutostyö ei ole luonteeltaan merkittävä tai pysyvä. Muutostyön kustannukset ovat arviolta vähäiset. Haittaa ei voida pitää MRL 106 §:n nojalla korvattavana haittana. Haitan vähäisyyden lisäksi vuokralainen on ollut tietoinen mahdollisesta muutostyöstä. Rakennuslupakuvaan on tehty rakennushankkeen pääsuunnittelijan (Arkitekhtitoimisto Sarc) toimesta RAM-muutos koskien porrasvarausta 29.4.2016. Porrasvaraus on tullut RAM-muutoksella osaksi kohteen rakennuslupasuunnitelmaa. Vuokralaista velvoittaa myös maanvuokrasopimus 30 §:n selonottovelvollisuus mahdollisista yleisen alueen muutoksista, sekä muutosten yhteen sovittamista kiinteistön rakentamisessa.

Vasta aiheutuneesta vahingosta voidaan vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden mukaan ratkaista korvausvastuu. Hakija ei ole esittänyt yksilöityä vaatimusta korvattavasta summasta, vaan vaatii kaupungin vastaavan muutostyön korjauskuluista kokonaisuudessaan. Kustannuksia ei ole vielä aiheutunut, eikä niitä ole yksilöity. Vaikka kyseessä ei ole vahingonkorvauslakiin perustuva korvausvastuu vaan erityislakiin perustuva korvausvaatimus, tulee vahingonkorvausasioissa pääsääntöisesti vaatia korvausta vasta jälkikäteen.



Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunki katsoo, että vaatimuksen kohteena oleva muutostyö on kiinteistölle aiheutuvana haittana vähäinen, eikä kaupunki ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 106 §

Asuntoalueen maanvuokrasopimus (24162) 30 §, 42 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Sara Hagström, lakimies, puhelin: 310 34723
sara.hagstrom(a)hel.fi



§ 386

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 2.6.–8.6.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 2.6.–8.6.2022 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja



[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 4, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 2.6.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.06.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 378, 379, 380, 381, 382 ja 386 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 365 (Poikkeamispäätöksestä) ja 375 (Poikkeamispäätöksestä) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.



14.06.2022

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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



14.06.2022

- 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, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 365 (Maksun osalta), 375 (Maksun osalta) ja 377 §:t.

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



14.06.2022

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 tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700



14.06.2022

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.

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 367 (Kustannusten osalta:), 368 (Kustannusten osalta), 369 (Kustannusten osalta:), 373 (Kustannusten osalta) ja 374 (Kustannusten osalta:) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.



14.06.2022

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);



14.06.2022

2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10



14.06.2022

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 373 ja 374 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja)
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.



14.06.2022

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö



14.06.2022

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai ehyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700



14.06.2022

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 376 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000



14.06.2022

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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 muutosta siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



14.06.2022

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

7

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 383 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

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.



14.06.2022

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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.



14.06.2022

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314



14.06.2022

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;



14.06.2022

2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

8 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 384 ja 385 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.



14.06.2022

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



14.06.2022

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tä-



14.06.2022

män yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



14.06.2022



14.06.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
358-361§

Risto Rautava
puheenjohtaja
362-386§

Kristina Gustafsson
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sami Kuusela

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.06.2022.