



20.10.2020

Kokousaika 20.10.2020 15:30 - 20:19

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä
Pasanen, Amanda	kokouspaikalla
Rantanen, Tuomas	kokouspaikalla
Rissanen, Laura	kokouspaikalla läsnä § 595-607, etänä läsnä § 608-621
Soininvaara, Osmo	kokouspaikalla
Tuura, Heta	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö



20.10.2020

Rajala, Pasi	etänä yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	etänä hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	etänä viestintäpäällikkö
Hannola, Lea	etänä hallintoasiantuntija
Kunnas, Tetti	etänä lakimies
Sulkko, Katja	etänä hallintosihteeri
Talvioja, Max	kokouspaikalla nuorisoneuvoston edustaja
Ahonen, Pertti	etänä it-asiantuntija
Haaparinne, Peter	kokouspaikalla tiimipäällikkö
Huttunen, Suvi	asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 601
Koskinen, Minna	arkkitehti asiantuntija
Laine, Kaija	kokouspaikalla, läsnä § 598-599
Linnas, Tuukka	arkkitehti asiantuntija
Lohman, Elise	kokouspaikalla, läsnä § 599
Meriläinen, Sanna	projektinjohtaja asiantuntija
Pasuri, Miia	etänä, läsnä § 600
Piiroinen, Heidi	tiimipäällikkö asiantuntija
Pikkarainen, Hanna	kokouspaikalla, läsnä § 602-603
	maisema-arkkitehti
	asiantuntija
	etänä, läsnä § 602-603
	arkkitehti
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 602
	vs. yksikön päällikkö
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 601
	projektinjohtaja
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 600
	tiimipäällikkö



20.10.2020

	Tani, Alpo	asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 597-598 yleiskaavasuunnittelija
	Väistö, Eeva	asiantuntija etänä, läsnä § 602 liikenneinsinööri
	Wiksten, Linda	asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 599 arkkitehti
	Antila, Janne	asiantuntija etänä, läsnä § 603 liikenneinsinööri
		asiantuntija etänä, läsnä § 603
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 595-621 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 595-621 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 595-621 §



20.10.2020

§	Asia	
595	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
596	Asia/2	Ilmoitusasiat
597	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Agricolankatu 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12626)
598	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Boulevardi 29-31 (Kamppi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12627)
599	Asia/7	Konalankujan asemakaavan muutosehdotus (nro 12665) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
600	Asia/8	Oravapuiston puistosuunnitelman hyväksyminen, Herttoniemi
601	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi
602	Asia/3	Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet
603	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan länsiosa tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12570)
604	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Peli-mannintien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12625)
605	Asia/11	Malmilla olevan Eskolankaaren välillä junarata-Malminkaari katusuunnitelman hyväksyminen
606	Asia/12	Vallilassa olevan Sammatintien välillä Karstulantie-tontti 553/1 katusuunnitelman hyväksyminen
607	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hitasosakkeiden vuoden 2020 oston varatun määrärahan ylitysoikeudesta
608	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Käpylä, tontti 25821/4)
609	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Meilahden tontille 15520/2



20.10.2020

-
- | | | |
|-----|---------|---|
| 610 | Asia/16 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle teknisten palvelujen palvelustrategiasta ja Staran kehittämisestä |
| 611 | Asia/17 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien haitallisten vieraslajien pyynnin tehostamista |
| 612 | Asia/18 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien valkuposkihien aiheuttamien haittojen vähentämistä |
| 613 | Asia/19 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Risto Rautavan toivomusponnosta Kruununhaan alueen turvallisuutta, asukasviihtyisyyttä ja yritysten toimintaedellytyksiä parantavista liikenneratkaisuista |
| 614 | Asia/20 | Alueen varaaminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle aluetta koskevasta kiinteistökaupan esisopimuksesta (Laajasalo Kruunuvuorenranta, asuin- ja liiketilojen kortteli 49331) |
| 615 | Asia/21 | Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen korttelin 54086 ja sitä ympäröivän puistoalueen kehittämiseksi (Vuosaari, kortteli 54086) |
| 616 | Asia/22 | Kallion korttelin 299 tonttien 1, 2, 4 ja 10 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12669) |
| 617 | Asia/23 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Putkiwuorio Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43073/5) |
| 618 | Asia/24 | Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Höyläämöntie 5:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/17) |
| 619 | Asia/25 | Kaupunkiympäristölautakunnan kokousajat kevätkaudella 2021 |
| 620 | Asia/26 | Oikaisuvaatimus valvontamaksusta luvaton rakentamista ja luvaton asumista koskevassa velvoiteasiassa, Kaasutintie 6 |
| 621 | Asia/27 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 8.10.–14.10.2020 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 595

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 Laura Rissasen ja varatarkastajaksi jäsen Heta Tuuran.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Laura Rissasen ja varatarkastajaksi jäsen Noora Laakin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.10.2020

Asia/2

§ 596
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 23.9.2020 § 220

Kaupunginvaltuuston kokousajat vuonna 2021

HEL 2020-006980 T 00 00 02

Kvsto 23.9.2020 § 223

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Tennispalatsin tontille ja osto-oikeuden lisääminen maanvuokrasopimukseen (Kamppi, tontti 40101/1)

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

Kvsto 23.9.2020 § 224

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen maanalaiselle pysäköintilaitokselle (Katajanokka)

HEL 2020-007706 T 10 01 01 02

Kvsto 23.9.2020 § 225

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen kulttuuritoimintaa varten vuokratulle alueelle (Kaivopuisto, Puistokatu 4)

HEL 2020-005409 T 10 01 01 02

Kvsto 23.9.2020 § 226

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen ravintolatoimintaa varten vuokratulle alueelle (Mustikkamaa, Mustikkamaankuja 1)

HEL 2020-005405 T 10 01 01 02

Kvsto 23.9.2020 § 227



20.10.2020

Asia/2

Oulunkylän tori 1:n asemakaavan muuttaminen (nro 12644)

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Kvsto 23.9.2020 § 228

Haagan Tunnelitie 8:n asemakaavan muuttaminen (nro 12639)

HEL 2019-008301 T 10 03 03

[Pöytäkirja 23.9.2020](#)

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 7.10.2020 § 235

Kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2020-010018 T 00 00 02

[Pöytäkirja 7.10.2020](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Kaarela, Kannelmäki, Kannelmäen liikuntapuisto ja päiväkot

Kaupunkiympäristölautakunnan 1.9.2020 § 452 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Kaarela, Kannelmäki, tontti 33122/2 sekä urheilu-, katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12650, Kannelmäen liikuntapuisto ja päiväkot.

HEL 2019-012281

Helsingissä 15.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



20.10.2020

Asia/2

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.10.2020

Asia/5

§ 597

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Agricolankatu 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12626)

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Hankenumero 6064_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy



7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelia 11334 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennuksen sijainti on näyttävällä paikalla Pengerpuiston kupeessa Kalliassa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Lisäksi rakennuksen yhteyteen mahdollistetaan lisärakentamista.



20.10.2020

Uutta asuntokerrosalaa on 9 110 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 660 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 2,75$. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavoitettavalla tontilla osoitteessa Agricolankatu 1–3 sijaitsee vuonna 1929 valmistunut Helsingin teollisuuskoulu, jonka arkkitehti oli Yrjö Sadeniemi Yleisten rakennusten ylihallituksesta. Teollisuuskoulu aloitti toimintansa jo vuonna 1881 toimien useissa vuokratiloissa ympäri Helsinkiä ennen kuin sille valmistui oma talo. Teollisuuskoulu muutettiin vuonna 1941 asetuksella teknillisiksi oppilaitoksiksi. 1999 koulu muuttui ammattikorkeakoulu Stadiaksi ja vuonna 2008 Metropolia ammattikorkeakouluksi. Opetustoiminta on nyt siirtynyt rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kuusikerroksisen koulurakennuksen Agricolankadun ja Pengerpuiston puoleinen osa tonttia on toiminut kiinteistön paikoitusalueena. Rakennus ja tontti ovat yksityisomistuksessa. Tontin eteläpuoleinen puisto Agricolanaukio johdattaa koulurakennuksen pääsisäänkäyntiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen koulurakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä ja sille on osoitettu 7 200 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi tontille on annettu 1 500 k-m² lisärakennusoikeutta. Pysäköinti on osoitettu maantasoon Pengerpuiston puolelle ja rakennuksen Pengerkadun puoli on määritetty istutettavaksi alueen osaksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkia C2.

Korttelialue ovat 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 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin, jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnät on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.7.–14.8.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 72 muistutusta, joista 4 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 191). Nähtävilläolajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, täydennysrakentamiseen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, rakennussuojeluun, pysäköintilaitoksen tarpeellisuuteen, rakentamisen vaikutuksista ympäristöön sekä kaavaprosessiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamiseen sekä kiinteistön myyntiin yksityiselle toimijalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Torkkelinkadun puoleisen päävesijohdon, kaupungin hulevesistrategian ja jätehuoltomääräysten huomioimiseen jatkosuunnitteluvaiheessa, kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja jatkosuunnitteluvaiheen suunnitelmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Met-



20.10.2020

ropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Ne muistutuksen esittäneet,

Esitysteksti



20.10.2020

Asia/5

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.6.2019



20.10.2020

Asia/6

§ 598

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Boulevardi 29-31 (Kamppi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12627)

HEL 2018-009888 T 10 03 03

Hankennumero 6064_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 77 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 sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat 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.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027



20.10.2020

hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 The Bulevardi hotel, Lahdelma & Mahlamäki architects, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
- 7 Kemian rakennukset, L-arkkitehdit Oy
- 8 Bulevardi 29, ARK-house arkkitehdit Oy
- 9 Viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020, asemakaavoituspalvelu, museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet ja hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n ja Lakewood Oy:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöjä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennusten sijainti on näyttävällä paikalla Hietalahden torin kupeessa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa hotelli-, asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotellikäyttöön ja sen yhteyteen tutkitaan lisärakentamista. Vanhan ja uuden kemian rakennuksen sekä Bulevardi 29:n rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Rakennukset tullaan suojelemaan asemakaavalla.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 365 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 17 850 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=2,5. Asukasmäärän lisäys on noin 140.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää palveluja sekä asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Bulevardin päässä, Hietalahdentoria hallitseva korttelikonaisuus on vuodesta 1877 toiminut teknillisen opetuksen keskittymänä. Kokonaisuus käsittää neljä rakennusta; Hietalahdentorin laidalla olevan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen, Bulevardi 29:n rakennuksen, korttelin sisäosassa olevan tiilisen vanhan kemian rakennuksen sekä pitkänomaisen uuden kemian rakennuksen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Rakennuksia ei ole suojeltu kaavassa. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on kantakaupunkia C2.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen joh-



dosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

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
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sekä Museovirasto että Uudenmaan ELY-keskus ovat olleet mukana viitesuunnitelmien ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnät on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttamiseen hotellikäyttöön ja sen lisärakentamiseen sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Alueen pysäköintiä tutkitaan Hietaniemen torin suunnittelun yhteydessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.5.–9.6.2020



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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hotelliksi, täydennysrakentamiseen sekä liikenteeseen. Muistutukset kohdistuivat myös vanhan puuston hävittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen täydennysrakentamisen määrään, rakennusalamerkintöihin sekä suojelumääräyksiin. Lisäksi lausuttiin jäte- ja hulevesiviemäröinnin eriyttämisestä sekä jätehuollon järjestämisestä tontilla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

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 viranomaisneuvottelussa sekä sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



20.10.2020

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12627 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 The Bulevardi hotel, Lahdelma & Mahlamäki architects, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
- 7 Kemian rakennukset, L-arkkitehdit Oy
- 8 Bulevardi 29, ARK-house arkkitehdit Oy
- 9 Viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020, asemakaavoituspalvelu, museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja viranomaisneuvottelun muistio 17.8.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.10.2020

Asia/6

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet
ja hyväksymispäätöksen
pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.04.2020 § 27



§ 599

Konalankujan asemakaavan muutosehdotus (nro 12665) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-003894 T 10 03 03

Hankenumero 5884_3, 5884_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelia 32038 ja katualuetta (muodostuu uusi kortteli 32057)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8, 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



20.10.2020

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Minna Koskinen ja liikenneinsinööri Eeva Väistö. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, lähellä Konalan kaupallista keskittymää ja Ristikon kauppakeskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, julkisen päiväkodin rakentamisen alueelle. Tavoitteena on kehittää alueesta viihtyisä, vihreä ja kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa toimitilat, lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja maantasokerrosten aktiivisuuteen. Uudet asuinkorttelit kivijalkaliiketoiloinen edistävät Konalan keskusta-alueen kehittämistä toiminnoiltaan monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 40 000 k-m², toimitilakerrosalaa on 1 400 k-m² ja julkisia palveluita 2 000 k-m². Kaavaratkaisun mahdollistama korttelitehokkuus AK-korttelialueella on noin e=1,6 ja AL-korttelialueella noin e=1,7. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1 000 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7016), joka koskee Konalankujan ja Konalanpolun lisäksi myös Konalantien keskiosaa. Konalantien muuttaminen nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi katutilaksi nähdään tärkeäksi, koska se liittyy alueen asumisen, toimitilat ja lähipalvelut toisiinsa. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asioinnin helppous.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi teollisuuden tuotantorakennusta, kaksi toimistorakennusta ja yksi ammatillisten oppilaitosten rakennus. Rakennukset on rakennettu 1970-luvulla. Olemassa olevat 2–3-kerroksiset rakennukset ovat suurikokoisia ja arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on lähes kokonaisuudessaan asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttineen ja kulkuväylineen.



Alue rajautuu länsi- ja eteläsivustaltaan Hilapellon puistoon, joka on lähialueen asukkaille tärkeä ulkoilualue. Hilapellon puiston eteläpuolelle sijoittuu 1960-luvulla väljästi rakennettu Riihipellontien asuinkerrostaloalue, jonka keskellä toimii Konalan ala-aste. Riihipellontien asuinkerrostaloalueen rakentaminen on korkeudeltaan III–IV-kerroksista. Hilapellon puiston länsipuolelle sijoittuu 1980-luvulla rakennettuja pienkerros- ja pientaloalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1962–2007) ja niissä alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, teollisuus- ja varastorakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa oleviin asemakaavoihin tehokkuusluvulla $e = 1,0$.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,15 milj. euroa
Päiväkoti	9 milj. euroa
Yhteensä	10 milj. euroa

Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuu kaava-alueen ulkopuolella kustannuksia Konalantien muutoksista. Näiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 1,8 milj. euroa, joista 1,5 milj. euroa muodostuu katualueiden ja valaistuksen rakentamisen toimenpiteistä. Tarvittavista johtosiirroista kaukolämpöputkien siirron kustannuksiksi on arvioitu noin 200 000 euroa ja vesijohtojen siirron kustannuksiksi noin 60 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi tulee varautua sähkö- ja tietoliikennekaapelien siirroista aiheutuviin kustannuksiin. Päiväkodin osalta kustannukset täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa ja tuottaa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovi-
taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen länsireunalla kulkevien päävesijohtojen huomioimiseen kaavamuutoksessa sekä uuden vesihuollon ja mahdollisten johtosiirtojen tarpeen arvioimiseen kaavamuutostyön aikana. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (myöhemmin HSL) piti alueen täydennysrakentamista joukkoliikennejärjestelmän ja yhdyskuntarakenteen kannalta erittäin kannatettavana, sillä kaava-alueen saavutettavuus on joukkoliikenteen näkökulmasta hyvä Konalantien tarjoaman tiheävuoroisen bussiliikenteen vuoksi. HSL toivoo, että Konalantien joukkoliikennepysäkkien suunnittelussa varauduttaisiin runkolinja- että nivelbussiliikenteen tarpeisiin. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa Konalankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala toteaa lausunnossaan osallistuneensa kaavamuutoksen valmisteluun päiväkodin ja sen pihan sijoittelun osalta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat uuden rakentamisen korkeuteen, määrään ja sijoitteluun, uuden päiväkodin kokoon ja päiväkodin pihatilojen määrään ja sijoitteluun, pysäköintitalon kokoon ja arkkitehtuuriin, suunnitellun liike- ja toimitilan määrään, Käärtipolun pohjoisosan itäpuolisen puistoalueen täydennysrakentamismahdollisuuksiin, liito-oravien ja alueen luontoarvojen huomioimiseen suunnittelussa, asukastilan tarpeeseen Konalassa ja alueen liikenteellisiin haasteisiin. Osassa mielipiteistä hanketta pidettiin lähtökohtaisesti myönteisenä ja ilmaistiin kiitos jo tehdyistä suunnitelmista, joilla parannetaan alueen tasoa ja houkuttelevuutta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-



työssä siten, että korttelialueen ja Hilapellon puiston väliin on varattu enemmän tilaa pihuille ja kasvillisuudelle sekä alueen liikennesuunnitelmaa on tarkistettu. Kirjallisia mielipiteitä saapui yhteensä 8 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)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
- 7 Tilastotiedot



8 Vuorovaikutusraportti 20.10.2020 ja asukastilaisuuksien muistiot
9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpito

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.4.2019



20.10.2020

Asia/8

§ 600

Oravapuiston puistosuunnitelman hyväksyminen, Herttoniemi

HEL 2020-007173 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Oravapuiston puistosuunnitelman nro VIO 6094/1-5.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Heidi Piironen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heidi Piironen, projektinjohtaja, puhelin: 310 23137
heidi.m.piironen(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6094/1-5/revisio
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6094/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6094/2
- 4 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6094/3
- 5 Koostepiirustus nro VIO 6094/4
- 6 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6094/5/revisio
- 7 Havainnekuvat 1-3
- 8 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Herttoniemen kaupunginosassa Länsi-Herttoniemessä sijaitseva Oravapuisto, suunnitelmapiirustukset nro VIO 6094/1-3 (liite 2-4), koostepiirustus VIO6094/4 (liite 5), pääpiirustus VIO6094/5A (liite 6) ja havainnekuvat (liite 7). Suunnittelualue sijoittuu metroradan ja kerros- ja pientaloalueen sekä katualueiden väliseen puistoon.

Suunnittelun lähtökohtana on alueella voimassa olevat asemakaavat nro 3689 ja 7306. Oravapuiston suunnittelun tavoitteena on toteuttaa alueelle suunniteltu pyöräilyn pääyhteys, itäbaana, joka mahdollistaa sujuvan ja turvallisen yhteyden kantakaupungista itäisiin kaupungin osiin, parantaa puiston jalankulkuyhteyksiä sekä uudistaa ja täydentää puiston puustoa sekä muuta kasvillisuutta.

Suunnittelualue on vanhaa puistoaluetta, jolla on paljon hyväkuntoisia ja täysikasvuisia havu- ja lehtipuita. Konemestarinkadun ja Valurinkadun välinen osuus on lehtomaista, luonnontilaista metsikköä.

Suunnitelma

Oravapuistossa pyörätie rakennetaan uusittavan meluesteen viereen. Nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie säilytetään jalkakäytävänä. Tämä osuus peruskorjataan ja osalla matkaa se linjataan pyörätien viereen.

Pyörätie on leveydeltään 4 metriä ja jalkakäytävä 2 metriä.

Konemestarinkadun alikulkukäytävän kohdalla baana rakennetaan sillalle. Yhteys alikululle rakennetaan uudestaan ja tukimuurit ja portaat Hirvitielle uusitaan.

Valurinkadun metrosillan ja alikulkukäytävän alikulkukorkeutta kasvutetaan.

Pyörätien, jalkakäytävän ja meluesteen rakentamisen takia puistoalueelta joudutaan kaatamaan runsaasti puita. Pyörätien ja jalkakäytävän puiston puolelle istutetaan uusia puita ja pensaita korvaamaan poistettavaa kasvillisuutta. Meluesteen edustalle istutetaan köynnöksiä.

Jalkakäytävän varrelle lisätään penkkejä tasaisin välimatkoin.

Valaistus toteutetaan pääosin 5 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla.

Kaikki reitit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset.



Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelma-
selostuksesta (liite 1).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiseen
ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden
vaatimukset.

Vuorovaikutus

Oravapuiston puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimia-
lan toimeksiannosta. Hanke on käynnistynyt osana pyöräliikenteen itäi-
sen pääväylän kehittämistä ja rakentamista. Puisto-, pyörätie- ja jalka-
käytäväjärjestelyt on tarkoitus toteuttaa yhtäaikaisesti meluesteen ra-
kentamisen kanssa.

Puistosuunnitelmaluonnos ja meluesteen yleissuunnitelmaluonnos ovat
olleet esillä 3.6.-16.6.2020 välisen ajan Helsingin kaupungin kaupun-
kiympäristötoimialan asiakaspalvelussa, osoitteessa Sörnäistenkatu 1
sekä verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat (kohdassa Ka-
tu- ja puistosuunnitelmat). Luonnoksesta saatiin 21 mielipidettä.

Puistosuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 26.8. – 8.9.2020 välisen
ajan. Suunnitelmaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse
suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille
sekä sähköpostitse Herttoniemiseuralle.

Puistosuunnitelmaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutuksia.

Luonnoksesta tullessiin mielipiteisiin/kannanottoihin on vastattu liitteenä
8 olevassa vuorovaikutusmuistiossa.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston kokonaispinta-ala on 3,3 ha.

Puiston rakentamisen kustannukset ovat noin 2 500 000 euroa eli noin
76 euroa/m² (alv 0%).

Oravapuiston pyörätie kuuluu ylläpitoluokkaan I. Muu puistoalue kuuluu
hoitoluokkiin A2, käyttöviheralue, A3, käyttö- ja suojaviheralue, C1, lä-
himetsä, C1.1., puistometsä ja C3, suojametsä.

Puistoalueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 20 700 euroa,
0,85 euroa/m² (alv 0%).

Puiston rakentaminen rahoitetaan talousarviokohdasta 8 03 01 02 pe-
rusparantaminen ja liikennejärjestelyt. Puiston rakentamiseen on va-
rauduttu talousarviossa vuodesta 2021 alkaen.



20.10.2020

Asia/8

Sovelletut säädökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 62 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §, 42 §, 43 §, 46 §

Kuntalaki 29 §

Hallintosäätö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heidi Piironen, projektinjohtaja, puhelin: 310 23137
heidi.m.piironen(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6094/1-5/revisio
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 6094/1
- 3 Suunnitelmapiiustus nro VIO 6094/2
- 4 Suunnitelmapiiustus nro VIO 6094/3
- 5 Koostepiiustus nro VIO 6094/4
- 6 Suunnitelmapiiustus nro VIO 6094/5/revisio
- 7 Havainnekuvat 1-3
- 8 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 03.06.2020 § 27



§ 601

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Peter Haaparinne. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439

[mia.pasuri\(a\)hel.fi](mailto:mia.pasuri(a)hel.fi)

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437

[sami.haapanen\(a\)hel.fi](mailto:sami.haapanen(a)hel.fi)

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864

[peter.haaparinne\(a\)hel.fi](mailto:peter.haaparinne(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Asuntonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:



- asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita,
- kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan hyväksymään yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin noudattaman käytännön ja tonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa omistamansa asuntotontit pääasiallisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin sekä muutoin maanvuokrausasioissa noudatettuun käytäntöön. Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta.

Esitetyt asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet tarkoittavat merkittäviä muutoksia asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöihin. Uusien periaatteiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun muassa seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen.
- Kaupunginvaltuusto ei enää lähtökohtaisesti käsittele yksittäisten tonttien vuokraukseen liittyviä vuokrausperiaatteita, eli vahvista vuokran määrittelyn perusteena käytettävää rakennusoikeuden hintaa, vuokra-aikaa eikä maanvuokran alennuksia.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään



markkina-ehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran siirtymistä kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi vuokra-aikana nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Ehdotetut periaatteet sisältävät myös asuntotonteille sijoittuvan muun rakennusoikeuden hinnoittelun keskeiset periaatteet sekä periaatteet asumista palvelevien autopaikka-, yhteispiha- ym. tonttien hinnoittelulle.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy periaatteet, jonka jälkeen kaupunkiympäristölautakunnan vahvistettavaksi esitetään erilliset soveltamisohjeet, jotka tarkentavat kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä periaatteita. Uudet periaatteet sekä niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä päätöksellä ja ne koskevat vain uusia maanvuokrasopimuksia. Niiden tonttien osalta, joille on jo vahvistettu tonttikohtaiset vuokrausperiaatteet tai jotka ovat jo muutoin siirtyneet luovutusvaiheeseen, noudatetaan edelleen vanhoja käytäntöjä, ellei tontinvaraajan kanssa toisin sovita. Yleisillä periaatteilla ei ole vaikutusta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki on Suomen merkittävin asuntotonttien luovuttaja. Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vuoden 2019 lopussa kaupungilla oli voimassa noin 9 300 maanvuokrasopimusta, joista noin 5 800 oli pitkäaikaisia asuntotonttien vuokrasopimuksia. Vuonna 2019 ulkoiset maanvuokra-



tulot olivat yhteensä noin 236 milj. euroa, josta asuntotonttien osuus oli noin 143 milj. euroa.

Kaupunki on vuosina 2009-2018 luovuttanut asuinrakennusoikeutta keskimäärin noin 250 000 k-m²/vuosi, josta keskimäärin noin 76 prosenttia on luovutettu vuokraamalla. Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain keskimäärin noin 120 kpl. Uudisrakentamiseen luovutettavista tonteista saatava maanvuokratulojen vuotuinen lisäys on viime vuosina ollut noin 4-5 milj. euroa/vuosi, josta huomattava osuus tulee asuntotonttien luovutuksesta.

Asuntotonttien luovutusta ohjaa erityisesti kaupunginvaltuuston hyväksymä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma (AM-ohjelma), jossa määritetään asuntotonttien luovutuksen keskeiset määrälliset ja sisällölliset tavoitteet. AM-ohjelman mukaisesti noin 55 prosenttia asuntotonteista luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon (esim. ARA-vuokra, ASO, Hitas) ja noin 45 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kaupungin tonttihinnoittelun tulee olla markkinaehtoista. Hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai riippumatonta arvioitsijaa hyödyntäen. Valtion tukema asuntotuotanto on vapautettu mainitun sääntelyn piiristä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan tonttien hinnoittelun osalta muun ohella seuraavaa:

- Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty
- Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta
- Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa
- Tonttivuokrien tuottovaatimuksen alentamista arvioidaan erikseen

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet toteuttavat osaltaan kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia.

Nykykäytäntö lyhyesti

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



Helsingin kaupungin hallintosäännön III osan 7 luvun 1 pykälän mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 (279 §) päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaista maanvuokrausta koskevaa toimivaltaansa siten, että asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Myös tontit-yksikön päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan 29.5.2018 (280 §) tekemän delegointipäätöksen perusteella vastaava oikeus.

Nykyinen maanvuokrauskäytäntö perustuu kaupunginvaltuuston 21.12.1955 tekemään päätökseen tonttien yleisistä luovutusehdoista tonttia vuokrattaessa. Päätöksen mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista, joissa määritellään vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden pääoma-arvo ja tontin vuokra-ajan pituus. Vuokrausperusteet vahvistetaan aluekohtaisesti tai yhden tai useamman tontin osalta erikseen. Vuokrien määrittelyssä pyritään huomioimaan vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi vuokrasuhteen aikana. Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 10) vahvistamien periaatteiden mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Muilla tonteilla tuottotavoite on 5 prosenttia.

Tontin laskennallinen arvo määritetään pääsääntöisesti vuokrattavan tontin rakennusoikeuden ja sille määritettävän yksikköhinnan (euroa kerrosneliometriä kohden) perusteella. Arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen hintataso sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätökset, joilla vahvistetaan vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I-V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Asuntotonttien hinnoittelu perustuu nykyisellään kolmiportaiseen hinnoittelumalliin, jossa alimman tason muodostaa ARA:n päättämä



enimmäishintataso. Hitas-tonttien maanvuokra on Hitas-sääntelyn ajan lähtökohtaisesti 25 % alueen ARA-hintatasoa korkeampi ja sääntelyn päätyessä (30 vuotta) maanvuokra nousee kaupunginvaltuuston 16.6.2010 (164 §) tekemän päätöksen mukaisesti alueesta riippuen noin 10-30 prosenttia, jolloin maanvuokran tulisi vastata alueen sääntelemätöntä hintatasoa. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintataso on siten lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia ns. Hitas-tasoa korkeampi.

Edellä esitetystä porrastetusta hinnoittelusta johtuu, että asuntotonttien hinnoittelu on kaupungin maanvuokraustoiminnassa pohjautunut ARA-tonttien hinnoitteluun ja ARA:n vuosittain vahvistamien ARA-tuotannossa noudatettavien enimmäishintojen kehitykseen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtion tukemalle tuotannolle ei tällä hetkellä vahvisteta omaa rakennusoikeuden yksikköhintaa, vaan edellä esitetyn perusteella ARA:n asettamaan enimmäisvuokrahintaan on päästy nykyisin myöntämällä maanvuokrasta (Hitas-taso) määräaikainen 20 prosentin alennus. Alennus on voimassa niin kauan, kuin rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Yleensä tämä aika on noin 23 vuotta, jonka jälkeen vuokra palautuu lopuksi vuokra-ajaksi Hitas-tasolle.

Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on nykyisellään noin 60 vuotta. Tällä hetkellä maanvuokran vastikevaikutus vaihtelee sääntelemättömässä asuntotuotannossa välillä noin 1,6-4,8 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi erityisesti tontin sijainnista riippuen. Hitas-omistusasuntotuotannon osalta vaihteluväli on noin 2,8-4,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavien kohteiden osalta maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin välillä noin 1,6-3,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi (sinä aikana, kun valtio maksaa kohteelle korkotukea). Lyhyellä korkotuella ja hintakontrolloituna asuntotuotantona (ns. puoli-Hitas) toteutettavien hankkeiden osalta tonttihinnoittelu vastaa sääntelemättömän asuntotuotannon hinnoittelua.

Edellä esitettyjen vastikevaikutusten osalta tulee huomata, että kaupungin Hitas-tuotantoon luovuttamat tontit ovat jo useiden vuosien ajan sijoittuneet käytännössä vain arvokkaimmille alueille, joilla sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit on puolestaan luovutettu käytännössä aina myymällä.

Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen



Edellä kuvattu kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin ja muutoin eri aikoina noudatettuihin käytänteisiin. Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi osa maanvuokraustoimintaa koskevista päätöksistä on jo vuosikymmeniä vanhoja, joten niiden uudelleen arviointi on tästäkin syystä perusteltua.

Edellä mainitun lisäksi voidaan tiivistäen todeta, että asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen on tarpeellista muun muassa seuraavien tavoitteiden saavuttamiseksi ja ongelmien ratkaisemiseksi:

- Kaupunginhallituksen hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset korostavat tonttien markkina-arvoon perustuvaa tonttihintoitusta, joka edellyttää asuntotonttien maanvuokrauskäytänteiden uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Lisäksi tontinluovutuslinjaukset edellyttävät maanvuokran määrittelyssä käytettävän tuotto-tavoitteen ajantasaisuuden tarkastelua.
- Kaupungin nykyinen maanvuokrausmenettely ei toteuta sitä läpinäkyvyyttä, jota voidaan perustellusti odottaa, koska (1) maanvuokran määrittelylle ei ole luottamuselimissä vahvistettuja kattavia periaatteita ja (2) eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sisältyvä vuokrasubventio on rakennusoikeuden porrastetun hinnoittelun vuoksi vaikeasti selvitettävissä eikä siten näy riittävällä tavalla järjestelmän ulkopuolelle.
- ARA:n vuosittain valtion tukemaa tuotantoa varten vahvistamat asuntotonttien hinnoitteluperiaatteet ovat osoittautuneet tonttien markkinaehtoisesta hinnoittelusta kannalta hyvin yleispiirteisiksi ja valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu ainakin osin epä johdonmukaiseksi.
- ARA:n tonttihintoitukseen pohjautuva tonttien arvonmäärittely ei riittävällä tavalla huomioi tonttien markkina-arvojen kehitystä eikä eroja erilaisten tonttien markkina-arvon välillä. Tämän johdosta tonttien todellinen markkina-arvoon suhteutuva efektiivinen vuokratuotto vaihtelee alueittain ja tonteittain, mitä voidaan puolestaan pitää ongelmana yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.
- Nykyinen ARA:n tonttihintoitukseen pohjautuva porrastettu rakennusoikeuden hinnoittelukäytäntö ei vastaa kaikilta osin tonttihintoitteen markkinaehtoisuuden vaatimukseen (kuntalaki 130 §) ja siihen



sisältyy tonttien ylihinnottelun riski matalan ja alihinnottelun riski korkean hintatason alueilla.

- Tontille vuokrakauden alussa määritelty maanvuokra ei seuraa tonttien todellista arvonkehitystä, jolloin (1) tonttien kulloiseenkin arvoon suhteutettu efektiivinen tuotto laskee vuokrakauden aikana ja (2) vuokrasopimusten päättyessä maanvuokran korotustarve on erittäin suuri.
- Nykykäytäntö on hallinnollisesti hyvin raskas, koska kaupunginvaltuusto vahvistaa kaikkien yksittäisten tonttien vuokrausperiaatteet, mikäli vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta.

Periaatteiden valmistelusta ja niiden keskeinen sisältö

Yleistä

Edellä esitetyistä muutostarpeista johtuen kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaa on tarkoituksenmukaista kehittää määrittämällä maanvuokraustoimintaa koskevat luottamuselimisissä hyväksytyt yleiset periaatteet sekä myöhemmin niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Ehdotettujen periaatteiden valmistelussa on hyödynnetty ja valmistelun kuluessa teetetty muun ohella seuraavat selvitykset:

- VTT:n selvitys nykyisen vuokrasopimuskannan tuotosta sekä vuokrasopimusten indeksoinnin kehittämisestä (2014) sekä Forecon Oy:n jatkotyö (2020)
- Catella Property Oy:n selvitys (2019) asuntotonttien maanvuokrauksessa käytettävästä markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä mahdollisten tasotarkistusehtojen vaikutuksista vuokratonttien haluttavuuteen
- Forecon Oy:n tarkastelu (2020) ehdotetun maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutuksista kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan tuottoon ja maanvuokratulojen kassaviran nykyarvoon nykyisellä tuottotavoitteella sekä nykyistä alhaisemmalla (3,5 prosentin) tuottotavoitteella tarkasteltuna.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi kaupunki on jo useiden vuosien ajan käyttänyt asuntotonttien rakennusoikeuden hinnoittelun apuna ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa kehitettyä hintavyöhykemalleja, joilla on osaltaan pyritty varmistamaan luovutettavien asuntotonttien maanvuokran markkinaehtoisuus.



Valmisteluvaiheessa on kuultu asunto-ohjelmasihteeristöä ja uusien periaatteiden vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä kaupungin kanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Ehdotetut periaatteet ohjaavat viranhaltijatasolla tapahtuvaa asuntonttien maanvuokraustoimintaa erityisesti asuntonttien maanvuokran määrittelyn ja indeksointikäytännön osalta. Periaatteet eivät sen sijaan ohjaa maanvuokraustoimintaa esimerkiksi tontin saajien tai luovutustavan (myynti/vuokraus) valinnan osalta. Näitä asiakokonaisuuksia ohjaavat kaupunginhallituksen keväällä 2019 hyväksymät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset (kaupunginhallitus 1.4.2019, § 220).

Asuntonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet ovat kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 1. Yleisten periaatteiden keskeinen sisältö on esitetty seuraavassa.

Tontin arvonmääritys

Tontin arvon määrittämisessä lähtökohtana toimii jatkossa ulkopuolisen asiantuntijan arvio tontin markkina-arvosta, ellei hintakilpailua ole käytetty. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös ulkopuolisen asiantuntijan määrittämää vyöhykehinnointilua. Markkina-arvon määrittelyssä huomioidaan tontin asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille asemakaavassa mahdollisesti osoitettu muu rakennusoikeus (esim. liiketilat ja julkisia toimintoja palvelevat tilat).

Tontin markkina-arvon määrittely perustuu asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, mutta määrittelyssä voidaan huomioida myös mahdolliset poikkeamispäätökset ja/tai muutoin hankkeen todellinen luonne. Tämä vastaa nykyisiä maanvuokrauskäytänteitä.

Markkina-arvoon perustuva tontin arvon, ja siten myös maanvuokran, määrittäminen koskee nykykäytännöstä poiketen myös säänneltyyn asunto- ja tuotantoon luovutettavia tontteja. Lainsäädännön mahdollisesti edellyttämät tonttihinnoittelun rajoitukset huomioidaan maanvuokrasta annettavien määräaikaisien alennuksien (kuten esim. pitkällä korkotuella toteutettavilla ARA- ja ASO-tonteilla).

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti hinnoittelussa noudatetaan markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta ja varovaisuusperiaatetta siten, että tonttien ylihinnointilua pyritään välttämään.

Alennukset maanvuokrasta

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat vaikutukset maanvuokraan huomioidaan jatkossa aina maanvuokrasta myönnettä-



villä määräaikaisilla alennuksilla eikä tontin arvoon vaikuttavana tekijänä. Alennukset ovat voimassa vain sen ajan, kuin tontille rakennettaviin asuntoihin kohdistuu sääntelyä. Nykykäytännöstä poiketen Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei enää myönnettä erillistä maanvuokran alennusta, mutta niiden osalta hinnoittelussa kiinnitettäisiin markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvien alennusten lisäksi yleiset periaatteet mahdollistavat myös muiden määräaikaisten maanvuokran alennusten antamisen, mikäli se esimerkiksi vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden tai muiden vastaavien syiden vuoksi on perusteltua. Alennukset voivat olla suuruudeltaan enintään 20 prosenttia tontin vuosivuokrasta ja voimassa enintään 5 vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään aina lähtökohtaisesti vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan ja, mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Menettely vastaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöä.

Vuokra-aika ja tuottotavoite

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin määrätä. Perusteltu syy voi olla olemassa esimerkiksi luovutettaessa jo rakennettu tontti, joiden vuokra-aika nykykäytännön mukaan on ollut yleensä enintään noin 30 vuotta. Lisäksi perusteltuna syynä lyhyemmälle vuokra-ajalle voidaan pitää esimerkiksi sitä, ettei maanvuokrasopimukseen sisälly jäljempänä tarkemmin selostettua maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta, eli asuntotonttien maanvuokra määritetään myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Asumista palvelevien tonttien (esim. autopaikkatontit) osalta tuottotavoite olisi 5 prosenttia, joka myös vastaa nykykäytäntöä.



Asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä käytettävää tuottotavoitetta koskeva tarkastelu sisältyy perustelumuiistioon, joka on liitteenä 2.

Maanvuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana (ns. tasotarkistukset)

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä vastaa nykykäytäntöä. Elinkustannusindeksiin perustuvien tarkistusten lisäksi periaatteet mahdollistavat maanvuokran tasotarkistusten tekemisen vuokrakauden aikana. Tasotarkistukset on tarkoitus sitoa pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen hintaindeksin kehitykseen, joka indikoi myös asuntotonttien arvon kehitystä, koska asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Helsingin asuntotonttien arvonkehityksen on tehdyssä, vuodet 1970-2018 kattaneessa tutkimuksessa todettu vastaavan asuntojen keskimääräistä hintakehitystä pääkaupunkiseudulla (VTT 2014 ja Forecon Oy 2020).

VTT:n selvitys 14.5.2014 on liitteenä 4 ja Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 ovat liitteenä 5.

Asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoittelu

Periaatteet sisältävät myös asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoitteluperiaatteet. Tällaisia tontteja ovat esimerkiksi yhteiskerhotila- ja yhteispihatontit sekä asuntohankkeen velvoiteautopaikkoja varten luovutettavat tontit. Näiden tonttien osalta esitetyt uudet periaatteet pohjautuvat pitkälti jo nykyisellään voimassa olevaan käytäntöön ja hinnoitteluun, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi.

Velvoiteautopaikkatonttien hinnoittelun osalta periaatteet säilyisivät nykykäytännön mukaisina, mutta periaatteet ovat kuitenkin määräaikaiset (31.12.2021 saakka). Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on vuoden 2021 aikana tutkia ja kehittää velvoiteautopaikkoja varten luovutettavien tonttien hinnoitteluperiaatteita siten, että tontin sijainti huomioitaisiin hinnoittelussa. Uudistetut periaatteet on tarkoitus saattaa päätöksentekoon viimeistään vuoden 2021 aikana.

Maanvuokran ennakkomaksu

Periaatteet mahdollistavat ns. maanvuokran ennakkomaksun käyttämisen asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralainen (käytännössä siis kohteen rakennuttaja) voi maksaa osan tontin arvosta kertasuorituksena vuokrakauden alussa. Menettelyllä on todennäköisesti merkitystä käytännössä vain arvokkaimilla tonteilla, joilla maanvuokran taso, ja sitä kautta asuntojen yhtiövastike, voi tontin korkeasta arvosta johtuen nousta tasolle, joka vaikeuttaa asuntojen markkinointia ja siten hidastaa hankkeen toteutumista. Vuokralaisen, eli kohteen rakennuttajan kaupungille kertasuorituk-



sena maksama maanvuokran ennakkomaksu alentaa maanvuokran tasoa ja siten myös maanvuokrasta johtuvaa vastikevaikutusta, koska maksu huomioidaan maanvuokran määrittelyssä tontin pääoma-arvoa alentavana.

Keskeiset muutokset nykykäytäntöön ja niiden perustelut

Edellä selostetut uudet periaatteet merkitsevät huomattavaa muutosta kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin. Niiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun ohella seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrauseriaatteita. Poikkeustapauksessa yksittäistä tonttia koskevat vuokrauseriaatteet voidaan kuitenkin edelleen saattaa valtuuston päätettäväksi, jos vuokraus syystä tai toisesta poikkeaisi vähäistä enemmän valtuuston vahvistamista yleisistä vuokrauseriaatteista.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran pääomittumista kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta



koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Periaatteista johtuvat keskeiset muutokset sekä niiden perustelut on esitetty tarkemmin liitteenä 2 olevasta perustelumuiustiossa.

Vaikutusten arviointia

Periaatteilla on vaikutuksia kaupungin asuntotonteista saamiin vuokratuloihin. Lisäksi periaatteilla voi olla vaikutusta yksittäisten tonttien maanvuokran tasoon sekä myös muita vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kaupungin vuokratuottoon ja kassavirtaan

Periaatteilla voidaan tehtyjen tarkastelujen perusteella arvioida olevan positiivinen vaikutus kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan vuokratuottoon sekä kassavirtaan erityisesti käyttöön otettavan maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta.

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan vuokratuottoon on arvioitu Forecon Oy:n tekemässä simuloinnissa. Simulointi suoritettiin arvioimalla, mikä olisi ollut kaupungin asuntotonttien vuokrasopimuskannan kokonaistuotto suhteessa tonttien kulloiseenkin arvoon vuosina 1970-1998 solmituissa sopimuksissa, mikäli nämä maanvuokrasopimukset olisi tehty nyt esitettyjen uusien periaatteiden mukaisesti. Esitetyllä noin 80 vuoden vuokrasopimusajalla ja Foreconin ennakoimalla indeksi- ja hintakehitystrendillä tarkasteltuna nykyinen vuokrauskäytäntö johtaa edellä mainittuina vuosina solmittujen maanvuokrasopimusten osalta 80 vuoden vuokra-ajalla keskimäärin noin 1,8 prosentin vuokratuottoon. Uusien periaatteiden mukaisella menettelyllä (4 prosentin tuottotavoite ja tasotarkistusmenettely) keskituotto olisi käytännössä tavoitteen mukainen, eli noin 3,8-4 prosenttia. Periaatteiden sisältämällä muutoksilla olisi siis todennäköisesti pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus kaupungin tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettuun vuokratuottoon.

Periaatteilla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus myös kaupungin maanvuokratulojen kassavirtaan, jos oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien luovutusmääriin ja PK-seudun asuntuhintojen kehitys säilyy pääosin positiivisena tulevina vuosikymmeninä.

Tehtyjen kassavirtatarkastelujen perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisella vuokrausmenettelyllä maanvuokrakertymän nykyarvo muodostuu nykyistä vuokrauskäytäntöä korkeammaksi 20 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisessa, eli ensimmäisen



maanvuokran tasotarkistuksen jälkeen. Koko vuokrakauden (80 vuotta) osalta uusien periaatteiden mukaisen vuokrausmenettelyn maanvuokarakertymän nykyarvo on arviolta noin 45-63 prosenttia nykykäytäntöä korkeampi, kun tarkastelu on tehty diskonttauskorroilla 4 ja 2 lisätynä inflaatio-odotuksella.

Em. kassavirtatarkastelussa ei ole huomioitu periaatteiden mahdollisia vaikutuksia tonttien arvoon. Selvää kuitenkin on, että periaatteilla on suurella todennäköisyydellä myös tätä kautta positiivinen vaikutus kaupungin vuokratulojen muodostumiseen, mikäli oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien kysyntään.

Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 on liitteenä 5.

Vaikutukset tonttien arvoon maanvuokraa määriteltäessä

Kerrostalo- ja muiden asuntotonttien markkina-arvot vaihtelevat Helsingissä merkittävästi alueiden välillä ja myös alueiden sisällä erityisesti arvokkaimmilla alueilla. Kalleimmilla alueilla keskustassa ja sen läheisyydessä rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat tavanomaisesti tasolla 1 000-2 000 euroa/k-m², mutta myös tätä selvästi korkeammat hinnat ovat parhaimmilla tonteilla mahdollisia. Esikaupunkialueilla tonttihinnat vaihtelevat karkeasti välillä 500-1 000 euroa/k-m². Kaupungin myymien tonttien keskimääräinen hinta 2015-2019 oli noin 1 050 euroa/k-m².

Ehdotetun uuden maanvuokrauskäytännön tavoitteena ei ole maanvuokran määrittelyn perustana käytettävien tonttien arvojen korottaminen, vaan edistää markkinaehtoisen arvonmäärittelyn toteutumista kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Nykyisen tonttien arvostuskäytännön ja uuden markkinaehtoisuutta korostavan käytännön välisistä eroista johtuen ehdotetuilla periaatteilla on kuitenkin vaikutusta yksittäisten tonttien arvonmäärittelyyn myös sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

ARA:n hyväksymään tonttihinnoitteluun pohjautuvan nykyisen arvostuskäytännön yksi keskeinen ongelma on se, että ARA:n tonttihinnat jäävät arvokkaimmilla alueilla merkittävästi jälkeen tonttien todellisista arvioitavissa olevista markkina-arvoista. Kaikkein kalleimmilla tonteilla Helsingin keskustassa tai välittömästi meren äärellä ARA:n hyväksymä tonttihinna saattaa olla vain noin 30 % tontin todellisesta arvosta. Toisaalta esikaupunkialueilla ARA:n hyväksymät tonttihinnat voivat olla lähes samalla tasolla kuin arvioitavissa olevat tonttien markkinahinnat. Koska nykykäytännössä kaikkien asuntotonttien arvonmäärittely pohjautuu ARA:n hyväksymään hinnoitteluun, johtaa ARA:n hyväksymiin enimmäishintoihin pohjautuva arvonmäärittely herkästi siihen, että ar-



vokkaimmat tontit ovat alihinnoiteltuja ja halvemmilla alueilla riski tonttien ylihinnointeluun on ilmeinen.

Edellä kuvattu vääristymä on tarkoitus korjata siirtymällä markkinaehtoiseen tonttihinnointeluun, jossa tontin sijainti ja muut arvoon vaikuttavat tekijät heijastuvat nykykäytäntöä selvästi paremmin kulloinkin hinnoiteltavan tontin arvoon. Lisäksi tonttihinnointelun reagoitukyky markkinoilla tapahtuviin kysynnän ja hintatason muutoksiin paranee olennaisesti.

Kaupungin tulevassa asuntotonttien maanvuokraustoinnassa edellä esitetyt tekijät tarkoittanevat käytännössä sitä, että kalleimmilla alueilla maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat nousta ja halvimmilla alueilla jopa jonkin verran laskea. Lisäksi tonttien arvoissa tullaan näkemään nykyistä suurempaa vaihtelua alueiden sisällä, koska markkinaehtoinen arvonmääritys tarkoittaa luopumista alueellisen yhtenäisyyden periaatteesta. Käytännössä suurin vaikutus tällä on arvokkaimmilla alueilla, joilla tonttien hinnat voivat vaihdella alueen sisälläkin esim. mikrosijaintiin liittyvien tekijöiden (esim. merinäköalat) vuoksi helposti useilla kymmenillä prosenteilla. Esikaupunkialueilla vaikutus jäänee vähäiseksi, koska tonttien arvot eivät vaihtele yksittäisten tekijöiden suhteen samalla tavalla kuin keskusta- ja kantakaupunkialueilla.

Edellä selostettujen vaikutusten tarkempi arviointi ja analysointi on vaikeaa erityisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta, koska kaupunki ei aiemmin voimassa olleiden strategisten tavoitteiden vuoksi käytännössä ole viimeisen 5 vuoden aikana juuri vuokrannut tontteja sääntelemättömään asuntotuotantoon arvokkaimmilla alueilta eikä relevantteja vertailukohteita ole siten juuri saatavissa.

Vaikka ehdotetuilla periaatteilla voi yllä kuvatulla tavalla olla vaikutusta yksittäisten sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, suurin vaikutus niillä on Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, sillä niiden osalta tonttihinnointelussa siirryttäisiin jo edellä kuvatulla tavalla markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvo määritettäisiin Hitas-tuotantoon tarkoitetuille tonteille annettavien alennusten poistuksessa lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia nykytasoa korkeammaksi. Arvokkaimmilla tonteilla todellinen arvonnousu voi olla tätäkin suurempi. Lisäksi ehdotetut periaatteet nostanevat vuokran määrittelyn perusteena käytettäviä omakotitalotonttien arvoja karkeasti arvioiden noin 45 prosenttia.

Vaikutukset tonttien vuokratason ja asumiskustannuksiin

Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetyillä periaatteilla olisi todennäköisesti maanvuokran lähtötasoa



(vuokra vuokrasuhteen alussa) nostava vaikutus kalleimmilla alueilla, koska maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat edellä kuvatulla tavalla näillä alueilla nousta. Toisaalta halvimmilla alueilla maanvuokran taso voi samasta syystä jopa jonkin verran laskea, mikä edistäisi näiden, usein markkinoitavuudeltaan haastavien alueiden, rakentumista. Omakotitalotonttien osalta voidaan todeta, että maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin nousee noin 45 prosenttia, mikä tarkoittaa asumiskustannusvaikutusta noin 1,2 euroa/huoneistoneliömetri/kk. Toisaalta jälleenmyyntihinnan sääntelyn poistuminen kompensoi vuokratason nousua.

Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta ehdotettujen periaatteiden vaikutusta maanvuokran lähtötasoon on arvioitu vertaamalla Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan, Pohjois-Pasilan Postipuiston sekä Pakilan alueilta viime vuosina luovutetun kahdeksan tontin maanvuokraa uusien periaatteiden mukaisesti määritettyyn vuokraan. Tarkastelussa huomioitiin ehdotettujen periaatteiden mukainen kirjaus, jonka mukaan Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran määrittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että tonttien arvo määritettiin arvioitavissa olevan markkina-arvon alarajaan tukeutuen.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisesti määritelty maanvuokran lähtötaso olisi ylittänyt voimassa olevien periaatteiden mukaisesti määritetyn nykytason keskimäärin noin 37 prosentilla. Ylitysten vaihteluväli eri alueiden kesken oli kuitenkin hyvin merkittävä ja ylitykset vaihtelivat välillä 11-65 prosenttia. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ylitys oli noin 49-65 prosenttia, kun se muilla alueilla vaihteli välillä 11-26 prosenttia.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutukseksi, eli vastikevaikutukseksi, muunnettuna edellä mainittu tarkoittaa sitä, että Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi uusien periaatteiden mukaisesti määriteltynä ollut noin 1,5-2,2 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 4,5-5,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Pakilan, Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi puolestaan ollut vain noin 0,3-0,6 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 2,8-3,4 euroa/huoneistoneliö/kk). Korkein yksittäinen nousu vastikevaikutukseen (2,2 euroa/huoneistoneliö/kk) havaittiin tontilla, joka sijoittuu Kalasataman Sompasaareen ranta-alueelle merinäkymin.

Osa edellä kuvatuista eroista selittyy sillä, että usean vertailtavan Hitas-tontin vuokrauserusteet oli vahvistettu jo useita vuosia sitten, mut-



ta pääosa eroista selittyy jo edellä kuvatulla nykyiseen ARA-tonttien hinnoitteluun pohjautuvan käytännön ongelmilla, jossa ARA-tonttien hinnat ja siten myös Hitas-tonttien hinnat jäävät arvokkaimmilla tonteilla pahasti jälkeen tonttien todellisesta arvosta. Tästä syystä ehdotettujen periaatteiden vaikutus on näillä tonteilla markkinahinnoittelun maltillisuudesta huolimatta maanvuokraa nostava. Vaikka edellä Jätkäsaaren ja Kalasataman osalta kerrottu uusien periaatteiden tuoma maanvuokran vastikevaikutuksen nousu on verrattain merkittävä, voidaan sen vaikutusta pitää kuitenkin hyväksyttävänä, kun huomioidaan, että tontit sijoittuvat erittäin vetovoimaisille uusille asuinalueille, ja koska Hitas-sääntelyn tuoma säästö asuntojen ostohinnassa on näillä alueilla hyvin huomattava.

ARA-vuokra-asuntotuotannon ja valtion tukeman ASO-asuntotuotannon osalta voidaan todeta, ettei periaatteilla ole vaikutusta tonttien maanvuokran lähtötasoon, koska näillä tonteilla noudatetaan ARA:n hyväksymää enimmäishinnoittelua ja markkinaehtoisesti määritellystä maanvuokrasta myönnetään enimmäistonttihinnoittelua koskevien ohjeiden edellyttämä alennus. Myöskään maanvuokran tasotarkistukset eivät todennäköisesti ole mahdollisia ARA-sääntelyn voimassa ollessa, koska ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien tonttihinnoittelua koskevien ohjeiden mukaan näiden tonttien maanvuokra tarkistetaan vain elinkustannusindeksiin perustuen. Tästä syystä näiden kohteiden osalta ensimmäinen maanvuokran tasotarkistus tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta noin 40 vuoden kuluttua maanvuokrasuhteen alkamisesta. Jos ARA-kohde aikanaan esimerkiksi kohteen peruskorjausta varten otettavan korkotukilainan vuoksi säilyy tämänkin jälkeen ARA-sääntelyn piirissä, siirtyy maanvuokran tasotarkistuksen tekeminen edelleen siihen saakka, kunnes kohteen ARA-sääntely on päättynyt.

Lopuksi voidaan maanvuokran tasotarkistusmekanismin osalta todeta, että vaikka se nostaa vuokralaisen vuokralauden aikana maksamaa kokonaisvuokraa huomattavasti, tasotarkistusmekanismin vaikutusta yksittäisten tonttien koko vuokra-aikana maksaman maanvuokran tasoon ja kokonaismäärään on vaikea arvioida, koska maanvuokran tasotarkistusmekanismin vaikutus riippuu tontin vuokrauskehästä sekä pk-seudun asuntojen (ja sitä kautta asuntotonttien) pitkän aikavälin hintakehityksestä. Tasotarkistusmekanismin sisältämien maanvuokran kulloisenkin tarkistuksen määrää rajoittavat mekanismit (esim. rajoitukset enimmäistarkistuksen määrään) kuitenkin varmistavat osaltaan, että maanvuokran taso säilyy tasotarkistuksen jälkeinkin kohtuullisella, kulloistakin markkina-tilannetta heijastavalla, tasolla ja maanvuokra voi myös laskea.



Maanvuokran asumiskustannusvaikutusten arvioinnin osalta on syytä lopuksi vielä todeta, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontin kulloistakin markkina-arvoa nykyistä paremmin heijastava maanvuokran taso ehkäisee pitkällä aikavälillä alhaisen maanvuokran siirtymistä asuntojen myyntihintoihin ja sitä kautta maanvuokran mahdollisen nousun vaikutukset omistusasumisen kokonaiskustannuksiin jäänevät maltillisiksi. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta voidaan puolestaan todeta, että näiden asuntojen vuokra määräytyy markkinaehtoisesti kysyntään ja tarjontaan perustuen eikä vuokranantajana toimivan asunnon omistajan kuluilla (esim. yhtiövastike) ole siten lähtökohtaisesti vaikutusta vuokralaisen maksaman vuokran tasoon.

Muista vaikutuksista

Ehdotetuilla periaatteilla voidaan yllä esitetyn lisäksi arvioida olevan seuraavia vaikutuksia kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan ja -prosesseihin:

- Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuus lisääntyy olennaisesti ja toimintaan liittyvä hallinnollinen työ kevenee huomattavasti, mikä parantaa osaltaan kaupungin mahdollisuuksia vastata asuntotuotannolle asetettuihin tavoitteisiin.
- Tonttihinnoittelun reagoitukyky markkinatilanteen muutoksiin paranee, mikä edistää hankkeiden rakentamista ja siten myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Ylihinnoittelun riski markkinoitavuudeltaan vaikeammilla esikaupunkialueilla vähenee, mikä edistää osaltaan usein muutoinkin haastavien täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää ainakin jonkin verran maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, nostaa maanvuokran lähtötasoa arvokkaimmilla alueilla ja tonteilla sekä lisää maanvuokran rasitevaikutusta koko vuokratuotannon ajalta tarkasteltuna. Näillä tekijöillä saattaa olla negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään ja siten myös vuokratonttien kysyntään. Tämä voi pienentää maanvuokran tasotarkistusmenettelyn positiivista vaikutusta kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen ja vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa Hitas-asuntojen maanvuokran lähtötasoa erityisesti kalleimmilla alueilla huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Hitas-asuntojen kysyntään erityisesti kaikkein arvokkaimmilla merenranta- ja kanta-kaupunkialueiden tonteilla, mikä voi vaikeuttaa kaupungin asunto-



tonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.

- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää jonkin verran maanvuokratulojen kehityksen ennustettavuutta myös kaupungin kannalta, koska maanvuokra voi myös laskea.
- Kiinnostus omistusoikeudella luovutettaviin tontteihin voi lisääntyä entisestään, mikäli esitetyillä periaatteilla on negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanmyyntitulojen muodostukseen.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyviltä erityisen suurilta maanvuokran kertakorotuksilta vältytään, kun uusien periaatteiden mukaiset maanvuokrasopimukset tulevat aikanaan uusittaviksi.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa uusien omakotitalotonttien maanvuokran tasoa. Subvention poistaminen ja tästä seuraava maanvuokran tason nousu voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupungin omakotitalotonttien kysyntään. Negatiivisia vaikutuksia kompensoi kuitenkin hintasääntelymenettelystä luopuminen.

Edellä mainittujen vaikutusten tarkempi arviointi on monelta osin vaikeaa. Käytännössä näiden vaikutusten tarkempi arviointi esim. vuokratonttien kysyntään liittyvien tekijöiden osalta tuleekin perustaa pidemmän aikavälin seurantaan ja käytännön työssä saatuihin kokemuksiin. Tämä arviointi on tarkoitus tehdä vähintään valtuustokausittain samassa yhteydessä, kun arvioidaan kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjauksen ajantasaisuutta ja muutostarpeita.

Soveltamisohje, uusien periaatteiden käyttöönotto ja ajantasaisuuden arvioiminen

Periaatteet toteuttavat kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia ja luovat pohjan kaupungin asuntotonttien maanvuokraus toiminnalle. Koska periaatteet ovat osin yleispiirteisiä, on ennen uuden maanvuokrausmenettelyn käyttöönottoa tarkoituksenmukaista määrittää yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeet on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Uusien periaatteiden ja niihin pohjautuvan maanvuokrausmenettelyn toimivuutta ja vaikutuksia arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen ja periaatteita kehitetään tarvittaessa. Lisäksi maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain kaupunginhallituksen hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koske-



20.10.2020

vien linjausten ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä. Mahdollisesti tarvittavista muutoksista periaatteisiin päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi uudet periaatteet ja uusi toimintamalli on tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla, jonka kaupunginhallitus päättää yleisten periaatteiden hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä. Siirtymäajan osalta tarkoituksenmukaista on, että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet koskevat siten lähtökohtaisesti vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Uudet periaatteet eivät vaikuta myöskään olemassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, joiden osalta uudet periaatteet tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti, kun maanvuokrasopimukset aikanaan uusitaan vuokra-ajan päättyessä.

Lopuksi

Kaupungin tavoitteena on kehittää maaomaisuutensa hallinnointia ja siihen liittyviä toimintoja. Keskeisinä tavoitteina ovat toiminnan avoimuuden ja sujuvuuden lisääminen sekä maaomaisuuden taloudellisen ja tehokkaan käytön edistäminen, jossa tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden lisääminen on keskeinen tekijä. Asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet ovat osa tätä kehittämistä ja niiden vahvistaminen on yllä esitetyin perustein kaupungin kannalta perusteltuna.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Maka/Make/Pasuri



§ 602

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-012524 T 10 03 03

Hankenumero 5864_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 29.9.2020 päivätyt, päivitetty 20.10.2020, Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- 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

Meri-Rastilan rakennetun alueen täydennysrakentamista toteutetaan kunnianhimoisesti ja se tuo alueelle uusia asukkaita ja elinvoimaa. Samalla on tärkeää huolehtia yhtenäisten arvokkaiden luontoalueiden säilymisestä ja siksi Meri-Rastilan länsirannan metsän arvokkuus kokonaisuutena korostuu.

Lautakunta päätti, että Rastilanrannan osa-alue poistetaan näiden suunnitteluperiaatteiden piiristä.

Lisäksi lautakunta piti tärkeänä, että leirintäaluetta kehitetään matkailun alueena, eikä sitä kaavoiteta asuntoalueeksi, ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sanna Meriläinen ja tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Meri-Rastilan rakennetun alueen täydennysrakentamista toteutetaan kunnianhimoisesti ja se tuo alueelle uusia asukkaita ja elinvoimaa. Samalla on tärkeää huolehtia yhtenäisten arvokkaiden luontoalueiden säilymisestä ja siksi Meri-Rastilan länsirannan metsän arvokkuus kokonaisuutena korostuu.



20.10.2020

Lautakunta päättää, että Rastilanrannan osa-alue poistetaan näiden suunnitteluperiaatteiden piiristä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lautakunta pitää tärkeänä, että leirintäaluetta kehitetään matkailun alueena, eikä sitä kaavoiteta asuntoalueeksi, ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Lautakunta päättää, että asukkaille tärkeille luontoalueille, kuten Meri-Rastilan rantametsään rakentamisen sijasta tutkitaan mahdollisuudet kattaa Vuotie ja metrorata ja osoittaa täydennysrakentamista kansirakenteen päälle.

Kannattaja: Atte Kaleva

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lautakunta päättää, että asukkaille tärkeille luontoalueille, kuten Meri-Rastilan rantametsään rakentamisen sijasta tutkitaan mahdollisuudet kattaa Vuotie ja metrorata ja osoittaa täydennysrakentamista kansirakenteen päälle.

Jaa-äännet: 5

Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Heta Tuura

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén

Tyhjä: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 5-4 (4 tyhjää).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot 29.9.2020
- 4 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet 29.9.2020, päivitetty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva 29.9.2020, päivitetty 20.10.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.9.2020 ja asukastilaisuuksien (9.4.2019, 25.4.2019, 30.10.2019 ja 29.4.2020) muistio
- 7 Yhteenveto karttakyselyn vastauksista, 6.6.2019
- 8 Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmasto-
päästöjen arviointi, 19.8.2020
- 9 Rastilanranta – Alueellinen maaenergiajärjestelmä, Lassi Loisa ja Jouni
Kivirinne, Helen Oy, 23.3.2020
- 10 Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy,
8.6.2020
- 11 Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartioky-
länsaari. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö.
14.2.2020
- 12 Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arviointi, FCG
Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.4.2020
- 13 Rastilan kartano. Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet.
Helsingin kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2, liiteraportti: Rastilan
kartano. Kasvillisuusselvitys
- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy.
2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palve-
luverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki,
Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
- 16 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
- 17 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Ne mielipidekirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 29.9.2020 päivätyt Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- 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

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Itäkeskuksen ja Vuosaaren väliin sijoittuva Vartiokylänlahti on tulevaisuudessa yksi alueista, joilla kaupunki yleiskaavan ja sen toteutusohjelman mukaisesti kasvaa ja tiivistyy. Alueen tasapainoisen kehittymisen varmistamiseksi ja nykyisten arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat alueen tulevaa asemakaavoitusta ja muita kehityshankkeita mm. viheralueilla.

Suunnitteluperiaatteissa esitetään Vartiokylänlahden molemmin puolin Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja myöhemmässä vaiheessa Rastilan kartanon alueelle joukkoliikenneverkostoon kytkeytyviä, monimuotoisia ja merellisiä asuinalueita palveluineen ja virkistysalueineen yhteensä noin 7 500 asukkaalle. Kehittyvä Itä-Helsingin kulttuuripuisto muodostaa alueen ytimen.

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen tavoite on toteuttaa Vartiokylänlahdelle laadukasta uutta asumista, joka lisää Itä-Helsingin vetovoimaa haluttuna asuinalueena. Jotta alueen asuinympäristö rakentuu houkuttelevaksi, monipuoliseksi ja kestäväksi, on suunnittelussa kuitenkin varmistettava toteutuksen laatu ja hyödynnettävä Vartiokylänlahden nykyisiä vetovoimatekijöitä, luontoa ja merta. Suunnitteluperiaatteiden määrällisten ja laadullisten tavoitteiden tarkentamiseksi Puotilanrantaa, Rastilanrantaa ja Rastilan kartanon aluetta on tutkittu ideasuunnitelmien avulla.



Toinen työn tärkeimmistä tavoitteista on ollut hakea hiiliviisaimpia ratkaisuja kaupungin kasvulle. Helsinki on asettanut itselleen sitoumuksen olla hiilineutraali vuonna 2035 ja tarkastelua tulee laajentaa myös siihen, millaisia tulevaisuuden asuinalueita nyt suunnitellaan. Suunnitteluperiaatteissa arvioitiin, mistä elinkaaren aikaiset ilmastopäästöt asuinalueen tasolla koostuvat ja millä keinoilla päästöjä pystytään mahdollisimman tehokkaasti vähentämään. Yhtenä merkittävimpänä päästövähennyksiä tuottavana ratkaisuna tunnistettiin alueellinen maalämpöratkaisu, jonka suunnittelu Rastilanrannassa voidaan aloittaa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi Puotilanrannan ja Rastilanrannan esirakentamisen yhteenkytkeminen osoittautui merkittäväksi keinoksi pienentää rakentamisen ilmastopäästöjä ja esirakentamiskustannuksia.

Kolmas keskeinen teema, joka erityisesti vuorovaikutuksessa nousi keskeiseksi kysymykseksi, on Vartiokylänlahden monimuotoisen luonnon ja kulttuurihistorian kerroksellisuuden säilyminen samalla, kun alue tiivistyy ja viherympäristöä kehitetään. Alueen arvoja ja vetovoimatekijöitä on tarkasteltu työssä sekä kaupungin kasvun, virkistyneen, kulttuurihistorian, kaupunkiekologian että ilmaston näkökulmista. Koska rakentamisen myötä kaupunkiluontoa alueella myös menetetään, edellyttää Vartiokylänlahden suunnittelu myös jatkossa vahvaa ekologista näkökulmaa, jossa kaupunkiluonnon monimuotoisuutta alueella turvataan ja rakentamisen haittavaikutuksia lievennetään aktiivisesti osana uusien alueiden suunnittelua ja rakentamista. Tällaisena toimenpiteenä on esitetty esimerkiksi lahden suuntaisen ekologisen yhteyden nykyisten katkosten korjaamista maisemarakentamisen keinoin.

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet on jaettu kymmenen otsikon alle ja ne kokoavat yhteen Vartiokylänlahden alueen kehittämiseen liittyvät olennaiset näkökulmat. Periaatteissa tarkastellaan Vartiokylänlahden asumisen lisäksi viherverkostojen, ilmastopäästöjen, kaupunkiluonnon, liikenteen, matkailun, palveluiden ja merellisyyden näkökulmasta sekä hahmotellaan alueen toteuttamisen aikataulua sekä teknisiä ja taloudellisia reunaehdoja. Jokaisen periaatteen alle on listattu lisäksi toimenpiteitä, joilla periaatteista siirrytään käytäntöön. Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatketaan teknisillä lisäselvityksillä ja asemakaavoitukseen tähtäävällä tarkemmalla suunnittelulla.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Niissä esitetty ratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnitteluperiaatteiden tarkastelualue käsittää noin neljän kilometrin pituisen alueen Vartiokylänlahden ja Broändan ympäristöä. Idässä siihen kuuluu osia Keski-Vuosaaresta, Rastilasta ja Meri-Rastilasta ja lännessä alueita Marjaniemesta, Puotilasta, Vartioharjusta ja Mellunmäestä. Suunnitellut rakentamisalueet sijoittuvat Vuosaaren sillan ympäristöön Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja Rastilan kartanon alueelle.

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen pinta-ala on noin 339 ha, josta vesialuetta on noin 93 ha. Rantaviivaa alueella on noin 6,5 km. Vuonna 2017 aluerajauksen sisällä asui noin 4 100 asukasta. Asuinalueet lahden molemmin puolin ovat pääosin pientalovaltaisia 1960–1980-luvuilla rakentuneita alueita, mutta Rastilan metroaseman ympärillä samoin kuin Meripellontien pohjoispuolella on tiiviimmin rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkiympäristöä. Alueella sijaitsee Rastilan leirintäalue, Vuoniityn peruskoulun toimipaikka ja sen yhteydessä toimiva päiväkotiki, viisi kerhojen ja kaupungin ylläpitämää venesatamaa, veneiden talvisäilytysalueita sekä kaksi uimarantaa lahden molemmin puolin. Lahden ylittää Vuosaaren silta, joka on Vuosaaren päätuloväylä autoliikenteelle. Julkinen liikenne tukeutuu metroon, joka kulkee siltaa pitkin ja pääosin maan päällä alueen halki. Rastilan metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja Puotilan metroasema noin 700 metrin päässä.

Vartiokylänlahti on Helsingin tärkeän vihersormen, Itä-Helsingin kulttuuripuiston, osa. Vihersormi yhdistää lounais-koillisuuntaisesti meren ja Itäisen saariston Mustavuoreen ja Östersundomin metsäalueisiin. Viherysteys jatkuu aina Sipoonkorven kansallispuistoon saakka. Suunnitteluperiaatteiden rajaaminen on tehty rakentamisalueita laajemmaksi, jotta keskeinen Itä-Helsingin kulttuuripuiston alue voidaan ottaa huomioon osana koko alueen kehittämistä.

Suunnitteluperiaatteiden pohjoisosassa sijaitsee 1300-luvulle ajoitettu Vartiokylän linnavuori, jonka jäänteet sekä ensimmäisen maailmansodan linnoitteet ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alueen pitkästä kulttuurihistoriasta kertovat lisäksi Puotilan ja Rastilan kartanot ympäristöineen. Sen lisäksi että lähes koko rantavyöhyke on paikallisesti tärkeää virkistysaluetta ja osa maakunnallisestikin tärkeää viherysteystä, on alueella myös arvokkaita luontokohteita. Varjakanpuiston tervaleppälehto sekä Meri-Rastilan metsä ja muinaisrantakivikko on esitetty suojeltavaksi Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959–2015. Meri-Rastilan länsiosan osayleiskaavan alue on pääosin asemakaavoittamaton.



Helsingin kaupunki omistaa pääosan alueen virkistysalueista, vesialueista sekä korttelialueista. Vartioharjun, Rastilan ja Marjaniemen pientaloalueiden tontit sekä yksittäisiä rantatontteja on yksityisessä omistuksessa. Linnavuoren alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Suunnitteluperiaatteet ovat tulleet vireille kaupungin aloitteesta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

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

Suunnitteluperiaatteiden yksi tarkoitus on olla vuorovaikutuksen väline, jossa tehdään näkyväksi ja tuodaan keskusteluun hankkeeseen liittyviä suunnittelukysymyksiä ennen varsinaista asemakaavoitusta. Työn aikana onkin kokeiltu erilaisia vuorovaikutuksen muotoja, jotta saataisiin paremmin tietoa siitä, minkälaisen vaikuttamisen asukkaat kokevat mielekkääksi ja helpoksi. Vuorovaikutusta on tehty myös, jotta tieto suunnittelun tavoitteista ja tarpeista kulkisi molempiin suuntiin mahdollisimman laajan osallistujajoukon välillä. Myös Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksessa saatuja hyviä kokemuksia on pyritty hyödyntämään vuorovaikutuksen suunnittelussa.

Järjestetyissä tilaisuuksissa on ollut osallistujina kaupunginosayhdistysten edustajien lisäksi myös muita aktiivisia ryhmiä kuten alueen venekerhoja ja luontojärjestöjä. Kiinnostuneista koottiin sparrausryhmä, joka tapasi kerran suunnitteluperiaatteiden luonnosvaiheessa keskustella suunnitelmista ja jatkoa näille tapaamisille on suunnitteilla.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden 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
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala.



Viranomaisten kannanotoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen järjestämiseen metron tukeutuen ja riittävän tiheällä vuorovälillä, alueen vesihuoltolinjojen suunnitteluun, talvisäilytyspaikkojen vähentymiseen sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja arkeologisen kulttuuriperinnön tunnistamiseen ja huomioon ottamiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon työssä siten, että Rastilassa suunniteltavat rakentamisalueet sijaitsevat kävelyetäisyyden päässä nykyiseltä metroasemalta ja Puotilanrannassa suunnitteluperiaatteena on sujuva liityntäliikenne läheisille metroasemille. Suunnitteluperiaatteita tarkentavassa jatkosuunnitteluvaiheessa laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa alueen vesihuollon järjestäminen määritellään. Rastilan kartanon ympäristöhistoriallinen selvitys on laadittu osana suunnitteluperiaatteita. Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on tuotu yksityiskohtaisemmin esille suunnitteluperiaatteissa ja sen lähötiedoissa. Asemakaavoja valmistellessa laaditaan tarvittavilta alueilta, mm. Puotilanrannasta, tarkempi kulttuuriympäristön arviointi. Jatko-suunnittelussa talvisäilytyksen ratkaisuja haetaan yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.4.–26.4.2019

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat koko Vartiokylänlahden ja erityisesti Rastilanrannan kohdalla huoleen luontoarvojen ja virkistysaluekäytön heikkenemisestä, aikaisempaan osayleiskaavaprosessiin ja sen uudelleenarvioinnin tarpeeseen, Meri-Rastilassa samanaikaisesti käynnissä olevaan kaupunki uudistukseen, liikennejärjestelyihin, Rastilan leirintäalueen toiminnan jatkamiseen, Puotilan venesatamaan, veneilyyn ja talvisäilytykseen sekä rakentamisen määrään.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen virkistysaluekäytön säilymiseen ja parantamiseen on erityisesti kiinnitetty huomioita suunnitteluperiaatteista laadittaessa. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja yhtenäisen viherverkoston ylläpitämiseksi on laadittu osana suunnitteluperiaatteita kaupunkiekologinen suunnitelma, jossa sekä arvioidaan rakentamisen vaikutuksia alueen luontoon että etsitään keinoja rakentamisen vaikutusten lieventämiseksi. Liikennejärjestelyissä ja mm. koulujen palveluverkossa on varauduttu alueen asukasmäärän kasvuun. Veneilyn merkitys alueelle on tunnistettu ja Puotilanrannassa ollaan säilyttämässä venesatamatoimintaa ja talvisäilytyspaikkoja siinä laajuudessa kuin se on muun maankäytön kanssa yhteensovitettavissa. Rakentamisen yleispiirteisiä määrätavoitteita alueella ohjaa yleiskaava, ja suunnitteluperiaatteet on työkalu, jossa raken-



20.10.2020

tamisen määrää ja sijoittumista on tutkittu tarkemmin ennen varsinaisen asemakaavoituksen aloittamista. Rastilan leirintäalueen toiminnan jatkamisen suhteen työssä on noudatettu yleiskaavassa ja sen toteutusohjelmassa tehtyjä päätöksiä ja pyritty lisäksi tukemaan leirintäalueen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä ennen maankäytön muutoksia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Luonnosaineisto 22.4.–20.5.2020

Mielipiteet luonnosaineistosta kohdistuivat erityisesti Rastilanrannan rakentamiseen, mutta kantaa otettiin myös Puotilanrantaan ja Rastilan kartanon alueeseen. Kerro Kantasi -palvelussa valtaosa mielipiteistä kohdistui metsä- ja luontoalueille rakentamiseen ja sen aiheuttamiin luontoarvojen menetyksiin. Erityisesti Rastilanrannan metsään rakentamista vastustettiin. Monen pelkona on, etteivät Vartiokylänlahden metsä ja rannat enää riittävästi tai lainkaan toimi asukkaiden lähivirkistysalueina, mikäli Rastilanrantaan rakennetaan. Muut mielipiteet kohdistuivat luonnontilaisten rantojen säilyttämiseen, luonnonsuojelualueen laajentamiseen, lahokaviosammalen esiintymiin, aikaisemman osayleiskaavan lähtökohtien uudelleenarviointiin, Meri-Rastilan kaupunki uudistukseen, leirintäalueen säilyttämiseen, veneilyyn ja venepaikkojen menetykseen, vedenlaadun heikkenemiseen, tulvariskien huomioimiseen, rakentamisen määrään, mittakaavaan ja omistusmuotoihin, liikenteeseen sekä asukkaiden mielipiteiden vaikuttavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteita viimeistellessä suunnitelmia on arvioitu kaupunkiekologisen suunnitelman pohjalta. Metsään rajautuvia korttelialueiden rajoja on tarkistettu ja joitain kortteleita pienennetty yleiskaavan (2016) ja Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavan tavoitteet huomioiden. Suunnitteluperiaatteissa on tarkennettu toimenpiteitä, joiden pohjalta rakentamisen vaikutuksia luontoalueisiin voidaan jatkossa lieventää. Suunnitelma-aineistossa on selkeytetty säilyviä ranta-alueita ja virkistysreittejä. Lisäksi on muokattu Meripellontien pohjoispuolista korttelia pienemmäksi asukaspalautteiden ja tarkentuneiden teknisten reunaehtojen pohjalta. Suunnitteluperiaatteita on tarkennettu erityisesti Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämisen ja luonnonmaiseman hoidon osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl. Lisäksi Kerro kantasi -palvelussa saatiin 758 mielipidettä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154



20.10.2020

sanna.merilainen(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot 29.9.2020
- 4 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet, 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.9.2020 ja asukastilaisuuksien (9.4.2019, 25.4.2019, 30.10.2019 ja 29.4.2020) muistio
- 7 Yhteenvedo karttakyselyn vastauksista, 6.6.2019
- 8 Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen arviointi, 19.8.2020
- 9 Rastilanranta – Alueellinen maaenergiajärjestelmä, Lassi Loisa ja Jouni Kivirinne, Helen Oy, 23.3.2020
- 10 Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy, 8.6.2020
- 11 Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö. 14.2.2020
- 12 Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.4.2020
- 13 Rastilan kartano. Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet. Helsingin kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2, liiteraportti: Rastilan kartano. Kasvillisuus selvitys
- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy. 2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palveluverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki, Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
- 16 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
- 17 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



20.10.2020

Asia/3

Ne mielipidekirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2020 § 579

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 574

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.4.2019

Nimistötoimikunta 12.12.2018 § 82



§ 603

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan länsiosa tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12570)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Hankennumero 4730_1, 6987

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.9.2019 päivätyn ja 20.10.2020 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54213, 54217–54229, 54231 ja 54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 54247 ja 54248).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

linda.wiksten@hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas@hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu:), puhelin: 310 20355



20.10.2020

janne.antila(a)hel.fi
Johanna livonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi
Mikko Uro, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019, muutettu 20.10.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019, muutettu 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 6.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 10 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 11 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 12 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 13 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 14 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
- 15 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta ja 1990-luvun alussa rakennetun kerrostaloalueen länsiosaa sekä asuinalueen sisäisiä puisto- ja katualueita. Kaavahanke on osa Meri-Rastilan kaupunki uudistusta, jossa uutta rakentamista, puistojen ja katualueiden sekä julkisten palvelujen ja palvelutilojen kehittämistä on suunniteltu laajalajaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavahanke on käsitellyt luonnosvaiheeseen saakka koko alueen ja on ehdotusvaiheen valmistelun aikana jaettu kahteen osaan.

Kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteydessä, korostaa alueen vahvuuksia ja mahdollistaa arjen palvelujen kehittyminen.

Alueelle on suunniteltu uutta asuin-, liike- ja palvelurakentamista puistoalueiden reunoille sekä olemassa oleville tonteille. Kaupunki on pyrkinyt saamaan kaavamuuтокseen mukaan tonttien haltijoita, jotta suunnittelua ja toteutusta voidaan tehdä alueella laajasti ja yhtäaikaaisesti, mikä hyödyttää sekä kaupunkia että tonttien haltijoita. Asemakaavan muutokseen on sisällytetty useita purkavan uusrakentamisen hankkeita, joiden toimijat ovat jättäneet kaavamuuтоshakemuksia.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 230 350 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 76 800 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 128 100 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 1 650 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 13 500 k-m² sekä olemassa olevaa liiketilaa on 2 900 k-m² ja uutta liiketilaa on 7 400 k-m².

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 102 500 k-m², julkisten palveluiden lisäys 7 000 k-m² ja liiketilojen lisäys 3 700 k-m².



Uusien ja uudistuvien asuin- ja pysäköintitonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,7$. Kaava-alueen kaikkien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,13$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 400.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6987), jonka mukaan Meri-Rastilan tie ja ympäröivät katutilat on päivitetty vastaamaan eri kulkumuotojen tilantarvetta ja kaupungin nykyisiä liikennesuunnitteluperiaatteita. Meri-Rastilan tielle on suunniteltu yksisuuntaiset pyöräkaistat. Bussipysäkkiparien määrää on vähennetty Meri-Rastilan tiellä runkolinjan tehostamiseksi ja sijoittelua on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tiivistyvä kaupunkirakenne metroaseman ja runkolinjan yhteydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä sekä edesauttaa palveluiden kehittymistä alueella ja asumisen hallintamuotojen monipuolistumista. Kaavamuutos vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi. Uuden rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut ovat korkeampia kuin olemassa olevan kaupunkirakenteen. Liikekeskuksen uudistus ja siihen liittyvä Meri-Rastilan tien siirto muuttaa metroaseman ympäristöä erittäin paljon. Kaavahankkeen ratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infraverkostoon ja sen yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat kohtuuhintaiset verrattuna uudisalueisiin. Viheralueet pienentyvät hieman nykyisestä, mutta suunniteltu viheraluekokonaisuus mahdollistaa puistojen toiminnallisuuden ja reitistön parantamisen ja turvaa merkittävien luontoarvojen säilymisen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Kaava-alueen länsipuolella sekä osittain asemakaava-alueella on voimassa Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaava. Liikekeskuksen, huoltoaseman ja metroaseman korttelit on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1988–2006. Kaava-alueen länsireunalla on pieni osa aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueella on nykyään noin 102 000 k-m² asuinrakentamista, joka on kerrostalorakentamista, noin 7 000 k-m² liikerakentamista ja noin 8 000 k-m² julkisia palveluita. Korttelitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 0,8 välillä. Kaava-alueella asuu noin 3 700 asukasta. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet metroaseman läheisyyteen. Julkisia palveluita



on lähinnä lapsille ja nuorille. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Kaava-alueen omistaa Helsingin kaupunki sekä tontin 54225/1 osalta yksityinen maanomistaja. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeeseen on sisällytetty kaavamuutoshakemusten johdosta suunniteltuja osa-alueita, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonnlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	8 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset / palvelut	35 - 40 milj. euroa
Teknisen huollon verkosto	2,7 milj. euroa
Yhteensä	n. 45 - 55 milj. euroa

Kadut ja aukiot pitää sisällään kaavamuutoksesta katuihin ja aukioihin kohdistuvien rakennustöiden kustannukset.

Julkiset rakennukset ja palvelut sisältävät kaavoitettavalle alueelle suunnitellun palvelurakennuksen rakentamiskustannukset. Kustannus on laskettu oletuksena, että palvelurakennus toteutetaan uudisrakennuksena. Rakennuskustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. On huomioitavaa, että rakennus palvelee tätä kaava-alueetta laajempaa kokonaisuutta.

Puistot sekä virkistysalueet sisältävät kaava-alueelle toteutettavien puistojen sekä virkistysaluevyöhykkeiden kustannukset. Puistojen kustannusarvio perustuu osin kaava-alueesta laadittuun Meri-Rastilan Kaupunki uudistus - Puistojen yleissuunnitelmaan (Loci Maisema-arkkitehdit, 2018).

Kustannusarviossa ei ole huomioitu purettavien rakennusten purkukustannuksia eikä myöskään liikenteen väliaikaisratkaisuja.

Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvä rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa.

Kaavan mukaisen kokonaiskerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 100–110 milj. euroa.



- Josta kaavassa esitettävän uuden, osittain purkavalla saneerausella saatavan, kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 65–70 miljoonaa euroa.
- Olemassa olevan ja pysyvän kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 35–40 milj. euroa.

Koko aluetta koskeva laaja kaavamuutos on käynnistetty kaupungin toimesta ja on ollut kustannustehokasta ja kaupungin edun mukaista saada alueella sijaitsevat yksityisten hallinnoimat tontit mukaan kaavamuutokseen. Koko aluetta koskeva kaupunkiuudistus on pyritty tekemään laaja-alaisesti ja yhtäaikaaisesti. Kaupunki on maanomistaja kyseisillä tonteilla. Tonttien haltijoilta ei peritä kaavoitusmaksua.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.9.– 16.10.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.9.2019 ja lautakunta päätti 10.9.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asukkaiden osallistamiseen, viestintään ja eri hankkeiden koordinointiin, rakennusten sijoitteluun ja viheralueiden muutokseen, arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, asumisen hallintamutuihin, liikennetarkaisuihin ja meluun sekä ekologisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähkömuuntamoiden uudelleensijoittamiseen, vesihuollon johtotarpeisiin, melun torjuntaan, kehitysvammaisten asumisryhmän sijoittamiseen alueelle sekä kaupunkikuvan muutokseen ja rakennussuojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

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.

Kaavaehdotuksen uusi julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.6.– 4.8.2020

Kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtävillä ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen valmistuneen selvityksen (Vuosaaren alueen laihokaviosammalselvitys vuonna 2020, Faunatican raportteja 24/2020) johdosta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat eri hankkeiden koordinointiin, asukkaiden osallistamiseen ja viestintään, rakennusten sijoitteluun, purkamiseen ja viheralueiden muutoksiin, asumisen hallintamuotoihin ja sosiaaliseen kestävytyteen, liikennetarkoituksiin sekä rakentamiseen kaava-alueen ulkopuolella.

5. - 6.10.2020 saapui vielä 2 kirjettä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisryhmien asumiseen, vesihuollon johtotarpeisiin katualueilla ja tontilla sekä hulevesien käsittelyyn ja luonnonsuojeluun. Kaupunginmuseo ja ELY-keskus toteavat, että päätöksenteossa tulee lisäksi ottaa huomioon edellisten vaiheiden lausunnot koskien rakennussuojelua ja meluntorjuntaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



20.10.2020

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

[linda.wiksten\(a\)hel.fi](mailto:linda.wiksten@hel.fi)

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

[tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas@hel.fi)

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu:), puhelin: 310 20355

[janne.antila\(a\)hel.fi](mailto:janne.antila@hel.fi)

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen@hel.fi)

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

[elise.lohman\(a\)hel.fi](mailto:elise.lohman@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo@hel.fi)

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800

[pirjo-liina.koivusaari\(a\)hel.fi](mailto:pirjo-liina.koivusaari@hel.fi)

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436

[tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen@hel.fi)

Mikko Uro, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394

[mikko.uro\(a\)hel.fi](mailto:mikko.uro@hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 5 Havainnekuva, 6.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020

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



7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
10	Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
11	Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
12	Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
13	Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
14	Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
15	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
2	Kirje
3	5. - 6.10.2020 saapuneet kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2020 § 582

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.8.2020



20.10.2020

Asia/4

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.10.2019



§ 604

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pe- limannintien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12625)

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Hankennumero 0740_12, 0918_24

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) kortteleita 33170–33177, korttelin 33178 tonttia 1, korttelin 33187 tonttia 2 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37470

[mikael.strom\(a\)hel.fi](mailto:mikael.strom(a)hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 44131

[mikko.tervola\(a\)hel.fi](mailto:mikko.tervola(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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



20.10.2020

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

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 Kannelmäen lounaisosassa sijaitsevan Pelimannintien länsipään ympäristöä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 33175, joka nykytilanteessa on pysäköintikäytössä. Tavoitteena on täydennysrakentamalla parantaa alueen kaupunkikuvaa ja monipuolistaa alueen asuntokantaa. Kaavaratkaisun valmistelu on edellyttänyt kaava-alueen pysäköintijärjestelyjen ja -sopimusten kokonaisvaltaista tarkastelua.

Korttelissa 33170 sijaitsevaa päiväkotitonttia laajennetaan nykyiselle viheralueelle, mikä mahdollistaa melulta suojatun, metsään rajautuvan



leikkipihan. Uudelle suurelle päiväkodille sijainti on erinomainen: Kanelmäen asemalle on vain 300 metriä.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 00 k-m². Uuden asuinkorttelin tehokkuudeksi muodostuu $e=1,95$. Asukasmäärän lisäys on noin 170 asukasta. Klaneettitien varteen osoitetaan 100 k-m² uutta liiketilaa. Päiväkotitontilla rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m² siten, että uusi päiväkotitontin rakennusoikeus on 2 500 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7060), jonka mukaan alueen katuverkko säilyy pääpiirteittäin nykyisellään. Klaneettikujaa levennetään palvelemaan päiväkodin saattoliikennettä. Saatto- ja huoltoliikenne erotetaan toisistaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelista 33175 poistuvien Heka Oy:n asukkaiden autoaikkojen korvaamisen korttelin 33176 LPA-alueella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen keskeisten katujen, Klaneettitien ja Pelimannintien kulman kaupunkikuva täydentyy uudella asuntorakentamisella. Alueelle saadaan uusi päiväkotikoti, joka korvaa lähialueen huonokuntoisia palvelutiloja ja mahdollistaa myös tilojen iltakäytön. Heka Oy:n asukkaiden käytössä olevien autoaikkojen sijainti muuttuu osin nykyisestä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakennettu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Pelimannintien molemmin puolin sijaitsevilla kortteleilla on 2–8-kerroksisia asuinkerrostaloja, yksikerroksisia yhteis- ja palvelutilarakennuksia, käytöstä poistunut päiväkotirakennus ja pysäköintikenttiä. Alueen eteläpuolella kulkee Kehä I, pohjoisessa alue rajautuu kallioiseen viheralueeseen. Kortteli 33175 sijaitsee näkyvällä paikalla alueen keskeisten katujen, Pelimannintien ja Klaneettitien kulmauksessa. Kortteliin eri vaiheissa kaavoitetut useampikerroksiset pysäköintilaitokset sekä liike- ja toimistorakennus eivät ole toteutuneet.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1973–1997.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Korttelit 33171 ja 33187 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

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



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti: katualueiden muutos- ja kunnostustöistä, johtosiirroista, uuden ulkoilutien toteuttamisesta viheralueelle sekä uuden päiväkodin rakentamisesta yhteensä n. 11 milj. euroa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 3,5–4 milj. euroa.

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:

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat suojeltujen linnoiterakenteiden huomioimiseen ja museoviranomaisten keskinäiseen työnjakoon sekä joukkoliikenteen ja vesihuollon järjestämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kulttuuriperintöyksikön, HSY:n vesihuollon ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Kehä I:n pohjoisreunan viheryhteyteen ja päiväkotitontin laajentamiseen puistoalueelle. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on laadittu päiväkodin piha-alueen suunnittelua ohjaavia kaavamääräyksiä mm. pihan liittymisestä viereiseen viheralueeseen luonnonmukaisella tavalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.5.– 10.6.2020

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



Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin 33175 uudisrakentamiseen, alueen liikenneturvallisuuteen, huolto- ja pelastusajoon, jalankulkujärjestelyihin, tonttien pysäköintipaikkamääriin sekä alueen julkisten palveluiden sijaintiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavakartan johtokujamerkintään sekä 1. maailmansodan aikaisiin linnoiterakenteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

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

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



20.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliptide
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.08.2020 § 42

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 14.12.2018

Nimistötoimikunta 16.01.2019 § 4



§ 605

Malmilla olevan Eskolankaaren välillä junarata-Malminkaari katusuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-012029 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavan Eskolankaari välillä junarata-Malminkaari 31267/1 katusuunnitelman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31267/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31267/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Eskolankaari on nykyinen asuinalueen paikallinen kokoojakatu, jonka liikennejärjestelyjä parannetaan junaradan ja Malminkaaren välisellä osuudella noin 60 metrin matkalla. Katusuunnitelma perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin nro 10195 ja 12476 sekä hyväksytyyn liikennesuunnitelmaan nro 6764/1.



Kadun eteläpuolelle rakentuu uusi liikerakennus ja päivittäistavara-
kauppa. Katu sijoittuu rakennettuun ympäristöön.

Suunnitelma

Eskolankaaren välillä junarata-Malminkaari, suunnitelmapiirustus nro
31267/1 (liite 2)

Eskolankaari on nykyinen asuinalueen kokoojakatu, joka jatkuu Esko-
lantienä Säterintiestä luoteeseen. Eskolankaari liittyy itäpäästään ka-
navoidulla valo-ohjatulla T-liittymällä nykyiseen Malminkaareen. Katu-
suunnitelmassa osoitetaan nykyisen lisäksi toinen kääntyvien kaista
Eskolankaareilta Malminkaarelle etelään. Ajouradan eteläreunaan ra-
kennetaan eroteltu 2,5 metriä leveä jalkakäytävä ja 2,5 metriä leveä
pyörätie.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelma-
selostuksesta nro 31267/1 (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toi-
mivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” so-
pimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten
kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin
seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Säh-
köverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjake-
lu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen alle-
kirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat
johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikai-
sesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on ai-
kaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitel-
ma-asiakirjat ja selostukset.

Tiedote katusuunnittelun aloituksesta on lähetetty 28.11.2019 kadun
varren kiinteistöille ja Pukinmäki-seura ry:lle sekä Malmi-seura ry:lle.

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin info- ja näyttely-
tila Laiturissa, Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa
www.hel.fi/suunnitelmat sekä Pukinmäen kirjastossa 11.12.2019–
14.1.2020 välisenä aikana. Katusuunnitelmaluonnoksia koskeva yleisö-
tilaisuus pidettiin osana Uutta Koillis-Helsinkiä -tapahtumaa Malmitalol-
la 17.12.2019 klo 16–19. Uutta Koillis-Helsinkiä -esittelytilaisuudessa
kävi arviolta 190 henkilöä. Asukastilaisuudesta sekä luonnoksen esitte-



lystä julkaistiin ilmoitus Koillis-Helsingin Lähtieto sekä Helsingin Uutiset -lehdissä.

Katusuunnitelma on ollut nähtävillä 2.–15.9.2020 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualan kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmasta ei ole saatu muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannus on yhteensä noin 242 000 euroa (alv 0 %).

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 5 200 euroa (alv 0 %). Ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2020 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 01 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

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

Hallintosääntö 16 luku 5 § 1 mom. kohta 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31267/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31267/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet



20.10.2020

Asia/11

Asianosaiset

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami

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



§ 606

Vallilassa olevan Sammatintien välillä Karstulantie–tontti 553/1 katusuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-008736 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Sammatintie välillä Karstulantie – tontti 553/1 31360/1 katusuunnitelman.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31360/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31360/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Muistuttaja
Asianosainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Sammatintie on nykyinen tonttikatu, jonka linjausta siirretään Karstulantien ja tontin 553/1 välisellä osuudella asemakaavan mukaiseksi. Ka-



dun rakentamisen tavoitteena on uusien asuinrakennusten korttelialueen toteuttaminen Sammatintien pohjoispuolelle. Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12508 (tullut voimaan 14.8.2019). Katusuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan nro 12508 liiteaineistona ollut liikennesuunnitelma nro 6805, päivätty 22.1.2019.

Katusuunnitelmalla mahdollistetaan Vallilan pohjoisosan täydennysrakentaminen rakentamalla asemakaavan nro 12508 mukainen asuin-kortteli Sammatintien ja Vallilanlaakson väliselle alueelle.

Suunnitelma

Sammatintie välillä Karstulantie – tontti 553/1, suunnitelmapiirustus nro 31360/1 (liite 2)

Sammatintie on nykyinen asuinalueen tonttikatu. Katua siirretään välillä Karstulantie–tontti 553/1 nykyisen Hekan tontin AK 22556 pysäköintialueen kohdalle. Tontin omistaa Helsingin kaupunki. Nykyisen Sammatintien linjauksen kohdalle kadun pohjoispuolelle rakennetaan kolme kerrostaloa.

Kadun järjestelyt eivät muutu nykyisestä. Jalkakäytävät rakennetaan molemmin puolin katua.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31360/1 (liite 1).

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

Vuorovaikutus

Katusuunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helen Sähköverkko Oy:n, Helen kaukolämmön, Elisa Oyj:n, Telia Finland Oyj:n, DNA Oy:n ja asemakaava-alueelle asuinkortteleita suunnittelevan Pohjola Rakennus Oy:n kanssa.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä kaupunkiympäristön Sörnäistenkadun asiakaspalvelupiste Tellingissä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 1.–14.6.2020 välisen ajan.

Katusuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.–1.9.2020 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmasta on tehty yksi muistutus.

Muistutuksen käsittely



Muistutus

Muistutuksessa esitetään, että Sammatintielle Karstulantien alkamis-kohtaan rakennetaan korotettu suojatie Vallilanlaakson suunnasta tulevan porrasyhteyden jatkeeksi. Jalankulkuyhteys Karstulantien pohjoispäästä Vallilanlaaksoon on paljon käytetty. Lisäksi kulkureitin rinne- muodosta johtuen, reitin yläosa (Karstulantiellä) on tyypillisesti muuta reitin osaa ruuhkaisempi. Toisaalta Sammatintietä ja Karstulantietä käyttää suurehko määrä ajoneuvoja. Toisinaan asukkaat ovat huomanneet kevyeen liikenteeseen varomattomasti suhtautuvaa autolla ajoa (mm. suuria ajonopeuksia). Kevyen liikkumisen parantamiseksi, jalankulkijoiden suojelemiseksi ja ajoneuvojen nopeuden rajoittamiseksi muistutuksessa ehdotetaan, että Karstulantien pohjoispäähän Vallilanlaaksoon vievän porrasyhteyden jatkeeksi sijoitetaan korotettu suojatie.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Sammatintien ja Karstulantien liikennemäärät ovat vähäiset, alle 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus kadulla on 30 km/h. Kadulla on kadunvarsipysäköintiä ja kadun geometria ei houkuttele kyseisellä paikalla koviin nopeuksiin. Katusuunnitelmassa esitetyllä osuudella johon portaista tuleva yhteys liittyy, on lyhyt suora ja kaksi n. 45 asteen mutkaa.

Vallilanlaaksoon johtava porrasyhteys ei ole esteetön, mikä kaventaa myös kyseisen reitin käyttäjäkuntaa, eikä kyseessä ole pääreitti.

Helsingissä noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2009 hyväksymiä hidasteiden käyttöperiaatteita, joiden mukaan hidasteita rakennetaan ensisijaisesti koululaisten reiteille, päiväkotien ja vanhusten palvelutalojen yhteyteen sekä keskeisten kävely- ja pyöräilyreittien kadunylityskohtiin. Korotetun suojatien rakentaminen ei ole perusteltua Sammatintielle.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 344 000 euroa (alv. 0 %). Sammatintien siirron rakentamiskustannuksista ja niihin liittyvistä johtosiirroista vastaa täysimääräisesti Pohjola Rakennus Oy.

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 6 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä.

Sovelletut säännökset



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

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31360/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31360/1

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 30.8.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Muistuttaja
Asianosainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami



§ 607

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hitas-osakkeiden vuoden 2020 oston varatun määrärahan ylitysoikeudesta

HEL 2020-010765 T 02 02 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutettaisiin ylittämään talousarviokohdassa 80601, HITAS-osakkeiden ostaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi vuodelle 2020 osoitettu määräraha 500 000 eurolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Osmo Rasimus, vs. tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön vuodelle 2020 on varattu 1 000 000 euron suuruinen määräraha Hitas-osakkeiden ostoja varten. Vuoden 2020 tiedossa oleva käyttö on 1 207 172 euroa. Vuoden 2020 aikana on ostettu yhdeksän Hitas-huoneistoa, joista seitsemän maksettiin kokonaisuudessaan. Vuoden 2020 määrärahoista on lisäksi maksettu vuosina 2018 - 2019 ostettujen Hitas-osakkeiden kauppahintae-riä.

Tänä vuonna on näillä näkymin tulossa vielä kolme Hitas-huoneiston kauppaa, joista ensimmäiset erät maksetaan kuluvan vuoden määrärahoista. Edellä olevan johdosta kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kaupunkiympäristölautakunnan ylittämään talousarviokohdassa 80601, HITAS-osakkeiden ostaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi vuodelle 2020 osoitetun määrärahan 500 000 eurolla.

Hitas-yhtiö

Maksetut erät, eu- %-osuus

Lisätiedot



20.10.2020

	roa		
As Oy Helsingin Toutain	15 210	22%	Ostettu 2018
As Oy Verkkosaaren Wanda, Helsinki	11 622	10%	Ostettu 2018
As Oy Helsingin Länsiviitta	37 605	24%	Ostettu 2019
As Oy Jätkäsaaren Azorit	66 105	64%	Ostettu 2019
As Oy Helsingin Postinkantaja 2	67 830	82%	Ostettu 2019
As Oy Helsingin Koivupuisto	72 902	100%	
As Oy Helsingin Sinivuokko	42 340	52%	
As Oy Helsingin Azorienkuja	120 555	100%	
As Oy Helsingin Azor	166 391	100%	
As Oy Helsingin Picasso	121 591	100%	
As Oy Helsingin Fregatti	140 255	100%	
As Oy Helsingin Valkovuokko	47 037	52%	
As Oy Helsingin Capellan ka- nava	183 859	100%	
As Oy Helsingin Havanna	113 871	100%	
As Oy Helsingin Ariadne			
As Oy Helsingin Metsävuokko			
As Oy Helsingin Kuriiri			
	1 207 172		

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Osmo Rasimus, vs. tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 608

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Käpylä, tontti 25821/4)

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

Mäkelänkatu 95

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisesta asuinkerrostalotontista (AK/s) 25821/2 muodostetun tontin 25821/4 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistussuntojen suunnittelua varten.

AK/s-tontti 25821/2 on 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13390 jaettu tonteiksi 25821/4 ja 5. Uudisrakentaminen toteutetaan tontille



25821/4 ja rakentamisen on tarkoitus tämän hetken arvion mukaan alkaa joulukuussa 2020. Tämä vuoksi tontille tulisi vahvistaa vuokrausperiaatteet. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevan tontin rakennusoikeus on 2 320 k-m².

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tontin arviokirja, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tontin hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Asuntotontille 25821/4 (AK/s) esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (8/2020, ind. 1977) noin 1 107 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noin 4,43 euroa/kk/k-m². Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (8/2020, ind. 1977) noin 475 euroa/k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) tontin 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5.
- Tontin 25821/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu, tonttien 25821/4 ja 25821/5 lohkotu ja rekisteröity, sekä vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737) purettu ennen hakemuksen jättämistä tontin 25821/4 pitkäaikaiseksi vuokraami-



seksi ja maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamiseksi.

- Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varattavaksi esitettävällä tontilla 25821/4 sijaitsee tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737). Rakennus tulee purkaa ennen tontin 25821/4 rakentamistöiden alkamista. Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa laaditussa ja 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sitoutunut purkamaan kyseisen liikerakennuksen ja vastaamaan alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi. Liikerakennuksen purkukustannuksista vastaa osapuolien välillä laaditun sopimuksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy.
- Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että edellä mainittu liikerakennus on ennen rakennuksen purkutöihin ryhtymistä dokumentoitava valokuvaamalla se ammattivalokuvaajan toimesta. Valokuvauksessa tulee noudattaa Helsingin kaupunginmuuseon dokumenttikuvauksesta 25.6.2018 asettamia vaatimuksia.
- Varauksensaaja on sitoutunut kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja tai muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Varauksensaaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan varauspäätöksen yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Asemakaava ja tonttiedot



Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 (270 §) hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95, sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Kaavamutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Asemakaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennukselle jo olemassa olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Voimassa olevaan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon muutos nro 13390 on laadittu. Tontti 25821/2 on jaettu tontteiksi 25821/4 ja 25821/5. Tontti 25821/4 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.4.2020. Tontin pinta-ala on 2 463 m², rakennusoikeus 2 320 k-m² ja osoite Mäkelänkatu. Asemakaavamääräysten mukaan kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja, silloin kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan ulkoa.

Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen autopaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvuista). Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Asemakaavan muutos nro 12251 on liitteenä 2.

Tonttijakokartta nro 13390 on liitteenä 3.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu arviokirja, hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tontin hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2020 (182 §) vahvistaa 22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerros-



neliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa ja asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa.

Kvsto päätti 9.10.2019 (299 §) vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuoksivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

Asuntotontin vuokra:

Asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus-asuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 1 107 euroa/k-m²) ja asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 475 euroa).

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus-asuntotuotannossa noin 4,43 euroa/kk/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokarakautta. Käpylässä on päättynyt runsaasti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia 1.1.2020. Nämä sopimukset on uusittu ajaksi 2.1.2020-31.12.2075, jonka vuoksi myös tämän vuokrauksen kohdalla vuokraajan esitetään ulottuvan 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



20.10.2020

Asia/14

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Aitta



§ 609

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Meilahden tontille 15520/2

HEL 2020-011202 T 10 01 01 02

Töölöntullinkatu 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Meilahdessa asemakaavan muutokseen nro 12598 sisältyvän asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2070 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Meilahdessa sijaitsevalle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontille (AL) 15520/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti on vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestöaloe varten.

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 YH-tontti (hallinto- ja vi-



rastorakennusten korttelialue) muuttui AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Niin kutsuttu TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen sovittoa. Olemassa olevaan rakennukseen liitetään uudisrakennus. Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat seuraavia rakennusoikeuden nykyarvoja (hintatasossa 8/2020, ind. 1977):

- vapaarahoitteinen asuminen, uudisosa, 1 404 euroa/k-m²
- vapaarahoitteinen asuminen, vanha osa, 1 127 euroa/k-m²
- toimisto- ja liiketilat, uudisosa, 613 euroa/k-m²
- toimisto- ja liiketilat, vanha osa, 514 euroa/k-m²
- päivittäistavarakauppa, uudisosa, 652 euroa/k-m²
- päivittäistavarakauppa, vanha osa, 534 euroa/k-m²

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Vanhan osan rakennusoikeuden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistolana suhde on heikompi kuin uudisosassa.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2070 saakka.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 6.11.2019 hyväksymällä ja 31.12.2019 voimaan tulleella asemakaavan muutoksella nro 12598 YH-tontti (hallinto- ja rastorakennusten korttelialue) muuttui AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Niin kutsuttu TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, muutetaan osittain asumiskäyttöön ja se korotetaan viereiseen rakennukseen sovittoa. TVK-talon osuus suojellaan sr-2-merkinnällä. Suojeltavia rakennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon vaihtelevarytminen sommitteluperiaate, pääsisäänkäynti siihen liittyvine aula- ja käytävätiloineen sekä tasossa n. +19,8 olevan sisäpihan vesikaton kattoikkunat. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Suojeltavaan TVK-talon rakennukseen liitetään toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitettu uudisrakennus, joka voidaan rakentaa tontin kaakkososaan, osittain olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen yläpuolelle.



Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m² ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2 150 k-m².

Tontin osoite on Töölöntullinkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.1965.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Pitkäaikainen vuokraus

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 8244 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:lle järjestötaloa varten.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin (AL) 15520/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana uudisosan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 71 euroa (nykyarvo n. 1 404 euroa / ind. 1977), vanhan osan vapaarahoitteen asuntotuotannon osalta 57 euroa (nykyarvo n. 1 127 euroa), uudisosan toimisto- ja liiketilojen osalta 31 euroa (nykyarvo n. 613 euroa), vanhan osan toimisto- ja liiketilojen osalta 26 euroa (nykyarvo n. 514 euroa), uudisosan päivittäistavarakaupan osalta 33 euroa (nykyarvo n. 652 euroa) ja vanhan osan päivittäistavarakaupan osalta 27 euroa (nykyarvo n. 534 euroa).

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 22.11.2019) laatimaan arviokirjaan. Vanhan osan rakennusoiden alempi hinnoittelu perustuu siihen, että vanhassa osassa kerrosalan ja huoneistolana suhde on heikompi kuin uudisosassa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2070.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.



20.10.2020

Asia/15

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet
2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho



§ 610

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle teknisten palvelujen palvelustrategiasta ja Staran kehittämisestä

HEL 2020-009608 T 00 01 01

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: puuttuu
kari.pudas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset –työryhmän loppuraportti
- 2 Staran kehittäminen -loppuraportti
- 3 Rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja- ja tuottajatoiminnot sekä rooli kaupungin sisäisenä palveluntuottajana

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Työryhmän ehdotus teknisten palvelujen palvelustrategisiksi linjauksiksi ja sen ohessa tehty tarkastelu kaupungin oman tuotannon kehittämistarpeista antavat riittävällä tarkkuudella hyvän kuvan niistä toimista, joita kaupunkiympäristön teknisten palveluiden tuottavuuden parantamiseksi tarvitaan. Asia on erityisen tärkeä ja ajankohtainen nyt, kun kaupungin käyttö- ja investointitalous ovat kiristyneet, mutta suhtaudumme



samalla silti edelleen kunnianhimoisesti kaupungin toimivuuteen, veto-voimaan ja kasvuun.

Palvelustrategia tunnistaa ne syyt ja palvelut, joiden vuoksi oman tuotajaorganisaation olemassaolo on kaupungille tärkeää: palvelut, joissa menestyksekkäs markkinoiden hyödyntäminen on liian vaikeaa tai hidasta, tai joita tuottamaan ei ole toimivia markkinoita. Tällaisia ovat erilaiset ennakoimattomat työt, sekä sellaiset työt, joiden lähtötiedoissa on työtä aloitettaessa merkittäviä työn laajuuteen ja kustannuksiin liittyviä riskejä. Samoin se tunnistaa tarpeen kohdistaa Staran toimintaa ja kehittämistä tuottamaan juuri näitä palveluita kustannustehokkaasti ja kaupungin kokonaisedun huomioivalla tavalla.

Johdonmukaisen kehittämistyön varmistamiseksi on tärkeää, että esitetyn pohjalta laaditaan johdonmukainen suunnitelma, jossa esitetyt toimenpiteet toteutetaan määrätietoisesti ja jatkuvasti tulevien vuosien aikana. Tehdyissä selvityksissä on hyvin tunnistettu jatkuvaan tehokkuuden mittaamiseen ja kustannusten läpinäkyvyyteen liittyvät haasteet, joiden vuoksi toiminnan kustannustehokkuutta ei voida luotettavasti arvioida vain yksittäisiä urakoita, tai toimintoja analysoimalla. Tässä työssä tehtyjen tarkastelujen tarkkuus on kuitenkin kokonaisuutena riittävä osoittamaan kehittämisen tarve ja tavoitetaso. Työssä onnistuminen edellyttää tavoitteisiin johtavien välitavoitteiden asettamisesta ja niiden toteutumisen säännöllistä seuranta.

Tarkastelluista kaupunkiympäristön ylläpidon tehostamisvaihtoehdoista kaupunkiympäristölautakunta pitää toteuttamiskelpoisimpana vaihtoehtoa kaksi, jossa markkinaa avataan kilpailulle hallitusti, oman tuotannon tehokkuutta samalla parantaen ja kulurakennetta tätä vastaavasti sopeuttaen. Kaupunkiympäristön laadun varmistamiseksi ja henkilöstön palvelussuhteiden turvaamiseksi on tärkeää, että kehittämistoimet käynnistetään heti. Näin tuottavuushyötyjä voidaan saavuttaa jo vuoden 2021 aikana ja tuottavuuden parantamisen edellyttämä henkilöstön vähentäminen voidaan tehdä luontaista poistumaa hyödyntäen.

Teknisten palvelujen palvelustrategiassa ja niiden pohjalta laaditussa Staran toiminnan kehittämisraportissa ei oteta selkeästi kantaa merelisten palveluiden järjestämisen tulevaisuuteen. Tältä osin työtä on syytä jatkaa ja arvioida asiaa paitsi synergiahyötyjen, myös asiakasnäkökulmasta niin, että saariston ja rantojen käyttäjät ja siellä toimivat yritykset löytävät tarvittaessa asioista vastaavat vastuutahot.

Kokonaisuutena teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset ja sen arvioinnin yhteydessä ehdotetut toimenpiteet tilaajatoimintojen kehittämiseksi ja Staran kehittämisohjelman käynnistämiseksi ja suunta- viivoiksi antavat hyvät lähtökohdat teknisten palveluiden järjestämiseksi



nykyistä tehokkaammalla tavalla. Se luo myös innostavan vision Starasta nykyistä kokoaan pienempänä, mutta ketterämpänä ja tehokkaampana ylläpitoon ja rakentamiseen keskittyvänä nopean toiminnan yksikkönä, jolla on keskeinen rooli kaupungin kannalta erityisten palveluiden tuottajana.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginkanslialle 15.10.2020 mennessä. Lausuntojen perusteella laaditaan ehdotus kaupunginhallitukselle teknisten palvelujen palvelustrategiseksi linjauksiksi ja tavoitetilaksi vuonna 2024.

Teknisten palvelujen palvelustrategisia linjauksia valmistellut työryhmä ehdottaa linjauksien asettamista seuraavasti:

Yleisten alueiden ylläpito

- Stara tuottaa kaupunkiluonnon hoidon pääasiassa omalla työvoimallaan ja hankkii erikoiskalustoa edellyttävät palvelut markkinoilta.
- Katujen ja puistojen alueurakkamallia laajennetaan. Nykyisen palvelusopimuksen kattama alue jaetaan vuoden 2020 aikana kaupunkiympäristön toimialan ja Staran yhdessä sopimalla tavalla pienempiin alueisiin, joille tulee oma kustannusseuranta ja palvelusopimus pilkotaan tämän mukaisiksi alueurakoiksi vuoden 2021 menojen toteumatietojen pohjalta. Vuodesta 2022 eteenpäin kaupunkiympäristön toimiala voi kilpailuttaa uusia alueurakoita yksityisten toimijoiden hoidettavaksi alue kerrallaan erillisen, vuosille 2022-2033 vaiheistetun suunnitelman mukaisesti, ellei Stara kykene tarjoamaan kyseisen alueen hoitamista kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti edulliseen hintaan. Suunnitelma vaiheistuksineen viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi erikseen.

Infrarakentaminen

- Staran työ kohdennetaan pieniin, kilpailutuksen kannalta hankaliin, riskialttiisiin, kiireellisiin ja paikallistuntemusta vaativiin kohteisiin.
- Alueiden esirakentamisessa Staralle osoitetaan kaupungin kannalta kiireelliset kohteet.
- Katujen ja liikenneväylien rakentamisessa Staran työ kohdennetaan peruskorjauksiin, putkistosaneerauksiin ja liikennejärjestelyhankkeisiin.
- Staran puistorakentaminen pidetään nykyisellä tasollaan.



Rakennukset

- Staran oman työn painopiste siirretään aiempaa vahvemmin korjausrakentamiseen.
- Uudisrakentaminen kilpailutetaan lukuun ottamatta Staran osaamisen turvaamiseksi jätettäviä kohteita.
- Korjausrakentamisessa Staralle ohjataan pienet, kiireelliset sekä terveyden ja turvallisuuden takia kunnostettavat kohteet ja isännöitsijöiden tilaamat laskutustyöt.

Toimijoiden työnjaon muutokset

Työryhmä ehdottaa, että kaupunkiympäristön toimialan ja Staran välinen nykyinen työjako yleisten alueiden ylläpidossa sekä infra- ja talonrakentamisessa pidetään ennallaan. Se ehdottaa joitakin muutoksia kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan väliin työnjakoon, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja Staran väliin työnjakoon.

Toimenpideohjelma Staran toiminnan kehittämiseksi, sekä kustannustehokkuuden oleelliseksi parantamiseksi

Kevään 2020 aikana tilattiin teknisten palvelujen palvelustrategisten linjausten pohjalta kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä ulkopuolinen arvioi Staran kehittämisestä. Konsulttiselvityksen tavoitteena oli selkeä omistajapoliittinen linjaus ja suunnitelma Staran roolista ja ydintehtävistä, sekä uskottava toimenpideohjelma kustannustehokkuuden oleelliseksi parantamiseksi. Tulokset tukivat työryhmän ehdottamia palvelustrategisia linjauksia ja tarkensivat teknisten palvelujen tuottavuuspotentiaalia.

Tausta

Selvitystyön tekeminen Staran tilaaja ja tuottaja -roolin erottamiseksi toisistaan sisältyi Helsingin kaupungin talousarvioon 2018.

Kansliapäällikkö asetti 25.4.2018 (§ 108) työryhmän selvittämään rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja ja tuottaja -roolin erottamista toisistaan sekä tarkastelemaan Staran roolia ja tehtäviä kaupungin sisäisenä palveluntuottajana. Selvityksessä tuotettiin nykytilan kuvaus, suurten kaupunkien vastaavien ratkaisujen vertailu ja ratkaisuvaihtoehtojen määrittelyyn.

Teknisten palvelujen nykytilassa tarkasteltiin kaupunkiympäristön toimialan teknisten palvelujen hankintojen kokonaisuus, kaupunkiympäristön toimialan ja Staran organisaatiot sekä näiden välisen tilaaja-tuottajamallin toimintamalli ja volyymit. Selvityksessä tekniset palvelut



tunnistettiin tiivistetysti n. 750 miljoonan euron vuosittaiseksi kokonaisuudeksi, joka muodostui n. 200 miljoonan käyttötalouden menoista ja n. 550 miljoonan euron investointimenoista.

Tilaaaja-tuottajarooleissa ei tunnistettu merkittäviä, välitöntä ratkaisua vaativia päällekkäisyyksiä. Työn johtopäätöksenä todettiin, että tilaaaja-tuottaja roolien selkiyttäminen edellyttää teknisten palvelustrategisten linjausten laatimista. Palvelustrategisten linjausten pohjalta voidaan valmistella tarvittavat muutokset tilaaaja-tuottaja-toimintoihin. Jatkotoimenpiteinä todettiin myös kaupungin teknisen toimen tuotantoon liittyviä päällekkäisyyksien poistaminen sekä tarve asettaa Staran toiminnalle kustannusten läpinäkyvyyteen ja tuottavuuteen liittyvät selkeät tavoitteet. Tiivistetysti voidaan todeta, että selvityksessä havaitut toimintojen päällekkäisyydet olivat teknisen palvelun kokonaisuuteen nähden pienehköjä.

Kaupungin johtoryhmä käsitteli selvitystä 10.12.2018 ja kansliapäällikkö asetti 20.2.2019 (§ 35) työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus kaupungin teknisten palvelujen palvelustrategisista linjauksista, joissa selkeästi määritellään kaupungin teknisten palvelujen oma- ja ostotuotanto. Lisäksi tehtävänä oli tehdä ehdotukset tarvittavista muutoksista teknisen toimen tilaaaja-tuottaja -toimintoihin, selvittää teknisen toimen palvelutuotannon päällekkäisyydet ja ehdottaa Staralle asetettavat tavoitteet kustannusten läpinäkyvyyteen ja tuottavuuteen liittyen.

Työryhmän työtä käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä 3.2.2020 ja 3.3.2020. Johtoryhmä päätti, että aiheesta teetetään ulkopuolinen arvio. Kevään 2020 aikana tilattiin kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä konsulttiselvitys Staran kehittämisestä. Konsulttiselvityksen tulokset tukivat työryhmän ehdottamia palvelustrategisia linjauksia ja tarkensivat teknisten palvelujen tuottavuuspotentiaalia. Tulokset käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä elokuussa 2020 ja esiteltiin kaupunginhallituksen aamukoulussa 3.9.2020.

Teknisten palvelujen kokonaisuus

Tekniset palvelut ovat laaja palvelu- ja tavaraostojen kokonaisuus. Palvelut järjestävä kaupunkiympäristön toimiala hankkii kokonaisuudessa palveluja ja tavaroita markkinoilta sekä kaupungin sisäisesti Staralta. Kaupungin ensimmäisen sisäisen työryhmän työssä käytiin kokonaisuus läpi ja määriteltiin teknisten palvelujen ylätaso. Kokonaisuuden kaupunkiyhteistä tarkastelua ja läpinäkyvyyttä hankaloittaa, että kaupunkiympäristön toimialan näkökulmasta hankinnat jakautuvat käyttötalouden hankintoihin ja investointeihin liittyviin hankintoihin. Staran näkökulmasta ja Staran seurannan näkökulmasta kirjanpidollinen jaottelu käyttötalouteen ja investointeihin ei ole merkityksellinen.



Asiaa selvittänyt työryhmä tarkasteli kaupunkiympäristön toimialan tavara- ja palveluhankintoja 12 kuukauden ajanjaksolla, josta muodostettiin teknisten palvelujen kokonaiskuva.

Kokonaisuutena vuosittaisista n. 750 miljoonan euron teknisten palvelujen käyttötalouden ja investointien hankinnasta Staran osuus oli n. 28%.

Käyttötalouden ylläpidon noin 200 miljoonan euron vuosittaisista hankinnoista kohdistui noin n. 74 milj. euroa (37 %) Staraan. Tämän kokonaisuuden sisällä on kaksi osaa. Yleisten alueiden ylläpidon n. 78 miljoonan euron menoista kohdistuu n. 61 milj. euroa (78%) Staralle. Katujen ja puistojen ylläpitoa tehdään siis pääosin kaupungin omana tuotantona Starassa. Rakennusten ylläpidon n. 83 miljoonan euron menoista kohdistui n. 11 milj. euroa (13 %) Staralle. Rakennusten ylläpitoon liittyvää korjaustoimintaa ostetaan siis pääosin markkinoilta.

Investointitalouden vuosittaisista noin 550 miljoonan euron hankinnoista 136 miljoonaa euroa (24%) kohdistuu Staraan. Pääosa investointihankkeista ostetaan siis markkinoilta. Tämän kokonaisuuden sisällä suurimmat kokonaisuudet ovat rakennukset (uudisrakentaminen ja perusrantaminen) n. 200 miljoonaa euroa (Staran osuus 25%), katujen ja puistojen rakentaminen n. 180 miljoonaa euroa (Staran osuus 29%), liikennehankkeet ja muille tehtävät hankkeet n. 120 miljoonaa euroa (Staran osuus 8%) ja esirakentaminen n. 55 miljoonaa euroa (Staran osuus 41 %).

Staran liikevaihto on viime vuosina vaihdellut vuoden 2017 212 miljoonan euron, ja vuoden 2019 250 miljoonan euron välillä. Ennuste vuodelle 2020 on n. 248 miljoonaa euroa. Pääosa Staran liikevaihdosta tulee kaupunkiympäristön toimialan tilauksista (88% vuonna 2017).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: puuttuu
kari.pudas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset –työryhmän loppuraportti
- 2 Staran kehittäminen -loppuraportti
- 3 Rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja- ja tuottajatoiminnot sekä rooli kaupungin sisäisenä palveluntuottajana

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.09.2020 § 509



§ 611

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien haitallisten
vieraslajien pyynnin tehostamista**

HEL 2020-006337 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin omistamilla maa-alueilla tapahtuvan metsästyksen linjauksista päättää kaupunkiympäristön toimialan ylläpito -yksikkö. Tiheästi asuttu kaupunkialue soveltuu huonosti perinteisen vapaa-ajan metsästyksen harrastusalueeksi. Tästä syystä kaikki metsästys metsästysseuroille vuokraamattomilla alueilla liittyy linnustonsuojeluun, kaupungin omaisuuden suojelemiseen tai sairaiden ja merkittävää häiriötä julkisilla alueilla aiheuttavien eläinyksilöiden pyydystämiseen.

Kaupunkiympäristön toimialan ylläpito tilaa Staralta pienpetokantojen rajoittamiseen tähtäävää työtä luonnonsuojelualueiden ylläpitotyönä. Tämä työ keskittyy Viikin Vanhankaupunginlahden, Östersundomin lintuvesien sekä Harakan saaren luonnonsuojelualueiden linnuston suojelemiseen. Muiden saarien pyyntiä on laajennettu kahden viime vuoden aikana linnustollisesti arvokkaille Helsingin saarille. Haitallisten vieraslajien pyyntialueet suunnitellaan yhdessä ympäristöpalvelujen kanssa. Luonnonsuojelualueiden ylläpitotyön lisäksi muilta alueilta pyydytetään vuosittain eläinsuojelullisista syistä muutamia sairaita eläimiä, lähinnä kapisia supikoiria ja kettuja.

Kaupungin lisäksi on Viikin akateemisilla metsästäjillä, VAM, ollut merkittävä rooli pienpetokantojen rajoittamistyössä Viikin Vanhankaupunginlahden kansainvälisestikin merkittävällä linnuston suojelualueella. Stara tuottaa pyyntityön kaupungin omistamalle maa-alueelle ja Viikin akateemiset metsästäjät tuottavat samaa työtä valtion omistamalla alueella. VAM:n metsästäjien työpanos valtion alueella tukee luonnollisesti kaupungin alueen pienpetopyyntiä. Tästä syystä pyyntityön jatkuvuuden ja pyyntipaineen tason säilyttämiseksi on sovittu Akateemisten metsästäjien kanssa, että pyyntityöstä maksetaan heille tulokseen pohjaava korvaus 30 euroa / pienpeto. Vuosittain maksettavan korvauksen keskiarvo vuosille 2011–2017 on ollut 750 euroa. Kaupungin yhteistyö Viikin akateemisten metsästäjien kanssa on jatkunut vuodesta 2001 saakka. Vuoteen 2010 saakka oli voimassa sopimus, jossa VAM teki pyyntiä ja kaupunki maksoi siitä kiinteän summan 800 euroa keväällä ja 800 euroa syksyllä. Innostus pyyntityöhön VAM:n keskuudessa kuitenkin



kin hiipui ja siksi sopimus vaihdettiin työn tuloksellisuuteen pohjaavaan sopimukseen. Tämän tulokseen pohjaavan korvauksen lisäksi kaupunkiympäristön ylläpito on hankkinut Staran kautta VAM:lle joitakin pienpetopyyntiin tarkoitettuja loukkuja sekä rakennusmateriaalia petojen vahtimiskopin rakentamiseen vuonna 2017 noin 900 euron arvosta. Siipoon Kaunissaareen on myönnetty metsästyslupa paikalliselle Sibbo Skärgårds Jaktförening -metsästysseuralle pienpetojen pyyntiin. Östersundomin alueelta on vuokrattu alueita sekä hirvieläinten että pienriistan metsästyksen paikalliselle Östersundom Jaktförening -metsästysseuralle. He tekevät aktiivista pienpetojen metsästystä omilla alueillaan ja siten tukevat omalla toiminnallaan myös Östersundomin lintuvesien pyynnin kokonaisvaikutusta.

Kaupungin oman tuotannon lisäksi kaupunkiympäristön toimialan ylläpito myöntää joitakin metsästyslupia yksityishenkilöille, jotka haluavat tehdä pienpetojen pyyntiä linjauksia tukevissa kohteissa. Nämä luvat myönnetään joko tiettyyn paikalliseen ongelmakohteeseen tai sitten alueille, joilla pyynti tukee luonnonsuojelun tavoitteita. Yksittäiset luvat valmistellaan Starassa ja päätös luvasta tehdään kaupunkiympäristön ylläpidossa. Linjausten ja tavoitteiden kannalta erityisen merkittävässä kohteissa kaupunki on antanut pyyntityöhön loukkuja ja rautoja käyttöön. Myös kanin pyynnissä on kaupungin organisoima ja ohjeistama metsästysjousiryhmä, joka pyytää kaneja aidatuilla siirtolapuutarha-alueilla metsästysluvalla. Ryhmän koko on rajattu noin 20 henkilöön. Ryhmä on periaatteessa avoin, mutta ryhmän jäsenenä pysyminen edellyttää todennettua aktiivisuutta pyynnissä.

Kaikkialla luonnonsuojelualueiden pyynnissä on siirrytty tai siirtymässä kohti palkkatyönä tehtävää vieraslajipoistoa. Työtä on kuitenkin niin paljon, vaikeissa paikoissa ja pyynti tapahtuu haastavaan aikaan, jolloin sitä ei saada mitenkään hoidettua vapaaehtoisella harrastustoiminnalla. Harrastustoimintaan pohjaavissa projekteissa jatkuvuus on iso ongelma, johon myös Helsingin kaupunki on törmännyt linnustonsuojelualueiden vieraspetopyynnin organisoinnissa. Vuosien arvokas työ valuu hukkaa, kun esimerkiksi metsästysseuran pari aktiivisinta jäsentä vaihtaa harrastusta tai asuinpaikkaa.

Usein harrastustoiminnassa sen isoin merkitys on harrastajien henkiseen hyvinvointiin ja sosiaaliseen yhdessäoloon. Jo metsästyseurojen säännöt usein aiheuttavat sen, että kaikkia jäseniä pitää kohdella tasapuolisesti ja kaikki pitää päästää mukaan. Valitettavasti etenkin Helsingin kaupungin alueen kaltaisessa ympäristössä tämä aiheuttaa isoja haasteita pyyntiolosuhteiden, pyyntiporukan osaamisen sekä motivaation puolesta.



Vapaaehtoisuuteen pohjaavasta työstä on saatu parempia kokemuksia yksittäisten vapaaehtoisten henkilöiden työstä. Luopumalla seuratoiminnasta olemme saaneet laadullisesti ja määrällisesti parempia tuloksia. Ylläpito käyttää vuosittain 70 000 euroa haitallisten vieraslajien pyyntiin.

Liitteenä kolme karttaa Viikin Vanhankaupunginlahden, Östersundomin ja Kaivopuiston edustan saarten pienpetoloukuista ja minkkirautoista. Harmaat ovat minkkirautoja ja värilliset pienpetoloukkuja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava, puhelin: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Otto Meren aloite
- 2 Vanhankaupunginlahden pienpetoloukut ja minkkiraudat 21.3.2018
- 3 Östersundomin lintuvesien pienpetoloukut ja minkkiraudat 21.3.2018
- 4 Harakan saaren alueen minkkiraudat 21.3.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Otto Meri ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 6.5.2020 valtuustoaloitteen, joka koskee haitallisten vieraslajien pyynnin tehostamista.

"Haitalliset vieraslajit muodostavat uhkan Suomen luonnolle. Supikoira on määritelty haitalliseksi vieraslajiksi koko Euroopan unionin alueella ja minkki on kansallisesti merkityksellinen haitallinen vieraslaji. Supikoiran ruokavalioon kuuluvat maassa pesivät linnut ja niiden munat. Minkki sen sijaan heikentää merkittäväällä tavalla vesilintujen ja kosteikkolajien pesimämenestystä.

Helsingissä sijaitsee paljon arvokkaita lintulajeja ja -alueita, joita on tarvetta suojella pienpedoilta. Yhteistyötä arvokasta pienpetopyyntiä tekevien metsästysseurojen kanssa on tarpeen kehittää. On tärkeää kartoit-



taa, millä tavalla kaupunki pystyy paremmin edistämään metsästysseurojen ja yksittäisten metsästäjien harjoittamaa pienpetopyyntiä. Metsästyslain muutosten jälkeen haitallisten vieraslajien pyytäminen on helpotunut, minkä vuoksi on perusteltua selvittää pienpetojen pyynnin tehostamista.

Me allekirjoitetut kaupunginvaltuutetut esitämme, että Helsinki selvittää keinoja tehostaa kaupungin alueella tapahtuvaa haitallisten vieraslajien pyyntiä, jotta alkuperäisten luonnonvaraisten eläinlajiemme elinolosuhteet paranisivat".

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 25.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 21.10.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava, puhelin: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Otto Meren aloite
- 2 Vanhankaupunginlahden pienpetoloukut ja minkkiraudat 21.3.2018
- 3 Östersundomin lintuvesien pienpetoloukut ja minkkiraudat 21.3.2018
- 4 Harakan saaren alueen minkkiraudat 21.3.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 612

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien valkoposki- hanhien aiheuttamien haittojen vähentämistä

HEL 2020-007752 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Otto Meren aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Viime vuosina valkoposkihanhien laiduntamista puistoalueilla on yritetty
torjua kokeilemalla hanhiaitoja sekä jättämällä pidempää heinäkasvus-
toa. Aitakokeilu perustuu lentokyvyttömiä hanhien (poikaset, sulkasa-
don aika) kulkemisen estämiseen. Aitaa kokeiltiin Arabian rantapuis-
tossa vuonna 2016. U-malliset aidat eivät ihan täysin pitäneet hanhia
poissa, mutta tulokset olivat tyydyttäviä. Samaa hanhiaitaa kokeiltiin
myös Kaivopuistossa vuosina 2017-2019, mutta edelleen vain tyydyttä-
vin tuloksin.



Porolahden puistossa jätettiin nurmi leikkaamatta vuonna 2018, mutta nurmikonleikkuukokeilu toteutettiin ilman tarkempaa seurantatutkimusta. Leikkaamatta jätetty kasvusto jäi kuitenkin melko matalaksi, sillä puistossa kasvoi luonnostaan eri kärsämoitä. Ne eivät kasva riittävän korkeiksi ohjaamaan hanhien kulkua pois keskeiseltä puistoalueelta.

Selvitysten mukaan hanhet pysyvät poissa alueilta, joissa on pitkäksi kasvanutta heinää tai nurmea. Hanhien lentokyvyttömät poikaset eivät pääse myöskään umpinaisella aidalla rajatulle nurmialueelle, joten aidoilla rajatut nurmikot pysyvät melko siisteinä. Pitkä heinä tai umpinaiset aidatut alueet eivät kuitenkaan sovi kaikkiin valkoposkihanhien valtaamiin kohteisiin.

Espoossa on karkotettu koiran avulla valkoposkihanhia Tapiolassa muutamilta erikseen ELY:n poikkeuslupahakemuksessa määritellyiltä nurmialueilta (Otsolahti, Leimuniitty, Silkkiniitty, Takojanpuisto). Näiden kohteiden yhteenlaskettu hanhimäärä oli vuonna 2019 SYKE:n ja Helsingin kaupungin yhteisessä laskennassa heinäkuun lopussa 41 % korkeampi kuin edellisenä vuonna vastaavaan aikaan. Koirakarkotus ei alustavien tulosten perusteella näytä vähentävän hanhien määrää loppukesällä.

Espoo raportoi oman kolmevuotisen poikkeuslupansa mukaisesti tehdyn hanhikarkotuksen tulokset vuosittain ELY:lle. Tutustumme Espoon raporttiin ja hyödynnämme tietoja tuloksista Helsingissä. Olemme myös lisänneet asiantuntijayhteistyötä Helsingin ja Espoon välillä.

Kaivopuistossa alkaa tänä syksynä kokeilu, jossa matalaa aitaa rakennetaan lisää ja kunnostetaan jo olemassa olevaa. Ensi keväänä aidan viereen jätetään leikkaamaton nurmivyöhyke. Kokeilun tavoitteena on, että hanhiemot poikasineen pystyttäisiin ohjaamaan muualle kuin juh-lakentälle. Tämän lisäksi juh-lakentällä kokeillaan ruohonleikkuuta isolla robottileikkurilla ja samalla seurataan, onko sillä vaikutusta hanhien käyttäytymiseen.

Kaupunkiympäristön toimialalla tutkitaan parhaillaan, millaisia pysyviä ja tehokkaita ratkaisuja löytyy valkoposkihanhien torjumiseksi keskeisimmillä puistoalueilla.

Hanhien suosimat puistoalueet ovat asukkaille tärkeitä virkistysalueita ja osa niistä myös puistohistoriallisesti arvokkaita kohteita, joissa toimenpiteet tulee suunnitella kohteisiin sopiviksi. Ensi kesää ajatellen toimialalla sovitaan tavoitteet torjuntaan, suunnitellaan tavoitteiden mukaiset toimenpiteet keskeisimpiin valkoposkihanhien suosimiin puistoihin. Samalla sovitaan toimenpiteiden seurannasta, joilla voidaan arvioida toimenpiteiden vaikuttavuutta. Hanhien torjumiseksi toimenpiteitä



kohdistetaan erityisesti Kaivopuistoon, Arabianrantaan, Munkkiniemen rantapuistoon sekä Töölönlahden puistoon.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Otto Meri ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 10.6.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valkoposkihanhiin määrä pääkaupunkiseudulla on kasvanut vuosittain vaihteen alle sadasta yksilöstä vuonna 2019 laskettuun yli 16 000 hanheeseen. Valkoposkihanhiin määrän kasvu oli pitkään tasaista, kunnes lajin hallitsemattomasta kasvusta johtuneet taudit alkoivat vähentää kantaa. Viime vuosina valkoposkihanhiin määrä on taas lähtenyt nousuun. Yksin Kaivopuistossa on laskettu pesivän lähes 500 yksilöä Arabianrannassa yli 600. Näillä ja monilla muilla valkoposkihanhiin suosimilla alueilla helsinkiläisten kärsivällisyys alkaa olla koetuksella. Hanhet aiheuttavat monenlaisia ongelmia. Hanhet ja niiden ulosteet ovat monin paikoin laskeneet kaupungin puisto- ja viheralueiden viihtyvyyttä ja näin vähentäneet käytössä olevien viheralueiden määrää. Tämä aiheuttaa kansanterveydellistä haittaa, kun ihmiset eivät pysty enää käyttämään puistoja liikkumiseen. Jätösten siistimisestä aiheutuu kaupungille vuosittain merkittäviä kuluja, kun laajat katu- ja puistoalueet pyritään pitämään kaupunkilaisten käyttöön kelpaavina. Kaupungin toimenpiteistä huolimatta valkoposkihanhiin aiheuttamia haittoja ei ole kyetty riittävästi vähentämään. Espoossa aloitettiin vuonna 2019 valkoposkihanhiin hättötöiden koirien kanssa. Ruotsissa on monissa kaupungeissa vähennetty valkoposkihanhiin määrää keuhkokuivien lintujen munia rikkomalla. Helsingin tulee ottaa käyttöön Espoossa ja Ruotsissa tehokkaiksi havaittuja menetelmiä vähentää valkoposkihanhiin aiheuttamia ongelmia.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki ryhtyy tehokkaisiin toimenpiteisiin valkoposkihanhiin määrän ja niiden aiheuttamien haittojen vähentämiseksi".

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisää aikaa 27.10.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Otto Meren aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 613

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Risto Rautavan toivomusponnosta Kruununhaan alueen turvallisuuksi, asukasviihtyisyyttä ja yritysten toimintaedellytyksiä parantavista liikenneratkaisuista

HEL 2020-004842 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Liikenneonnettomuustilastojen mukaan Kruununhaan pohjoisosan liikenneturvallisuus on kehittynyt positiiviseen suuntaan viimeisen 15 vuoden aikana tarkasteltuna viiden vuoden jaksoissa (2005-2010, 2010-2015 ja 2015-2020). Liikenneonnettomuuksien kokonaismäärä on viimeisen viiden vuoden tarkastelujaksolla selvästi pienempi kuin kahdella edellisellä kaudella. Alueella on sattunut tilastojen mukaan vain yksi henkilövahinkoon johtanut liikenneonnettomuus viimeisen viiden vuoden aikana. Unioninkadun ja Siltavuorenranta-kadun risteyksessä on sattunut viimeisen 15 vuoden aikana useampia jalankulkija- ja pyöräilijäonnettomuuksia. Hakaniemenrannan liikennesuunnitelmassa on esitetty selkeämmät järjestelyt jalankulkijoille ja pyöräilijöille kyseiseen risteykseen, joten turvallisuustilanne paranee suunnitelmaratkaisun toteutuessa liittymään.

Kruununhaan pohjoisosassa nopeusrajoitukset ovat nykyisellään pääosin 30 km/h lukuun ottamatta Pohjoisranta ja Unioninkatu. Unioninkatu on Kruununhaan pohjoisosan kohdalla alueellinen kokoojkatu ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h. Pohjoisranta on puolestaan pääkatu ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h paitsi Hakaniemen sillan kohdalla, jossa alkaa 50 km/h nopeusrajoitus Sörnäisten rantatien suuntaan. Nopeusrajoitus tullaan kuitenkin laskemaan liikennesuunnitelmaratkaisussa Hakaniemen sillan kohdalla 40 kilometriin tunnissa, joka lisää liikenneturvallisuutta sekä asukasviihtyisyyttä alempien melutasojen myötä.

Hakaniemenrannan liikennesuunnitelmassa on Kruununhaan pohjoisosassa eroteltu eri liikennemuodot toisistaan. Siltavuorenranta on linjattu uudelleen siten, että yhteys Välikatuun on luontevampi ja siten myös yhteydet Kirjatyöntekijäntähdelle ja Pohjoisrantaan ovat luontevammat. Siltavuorenrannan pohjoispuolella on laadukas kaksisuuntainen pyöräväylä kadun linjausta noudatellen sekä jalkakäytävät kadun molemmin puolin. Siltavuorenrannan linjauksen muutos mahdollistaa lisäksi suuremman ja yhtenäisen puistoalueen toteuttamisen rantaan kadun pohjoispuolelle, mikä tarjoaa alueen asukkaille ja muille alueella liikkujille



20.10.2020

miellyttävän ajanviettopaikan ja kulkuyhteyden rantaa pitkin. Pohjoisrannan kotisataman kaupunkikuvallinen selvitystyö on käynnissä parhaillaan ja työssä pyritään kehittämään kotisataman aluetta satamatoiminnot säilyttäen enemmän julkiseksi tilaksi. Tällöin alueelle voitaisiin toteuttaa enemmän puistoa sekä mahdollisesti kahvila tai ravintola rantaan.

Hakaniemenrannan Merihaan ja Hakaniementorin kohdille sijoittuvat uudet raitiotiepysäkit. Pohjoisrannan mutkaan lähelle Hakaniemen siltaa sijoittuvat uudet linja-autopysäkit. Ne mahdollistavat Kruununhaan pohjoisosan paremman saavutettavuuden joukkoliikenteellä sekä tuovat potentiaalisia uusia asiakkaita alueella oleville yrityksille. Myös paremmat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet helpottavat osaltaan asiakkaiden saapumista alueen yrityksiin. Liikenteenohjaussuunnittelussa osoitetaan alueen yritysten lähistöille asiointipysäköintipaikkoja, jotta myös autolla liikkuvat voivat helpommin asioida alueen yrityksissä. Lisäksi liikenteenohjaussuunnitelmassa huomioidaan logistiikkaa varten huolto- ja lastausruutujen tarpeet. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia mahdollisuuksia lisätä pysäköintipaikkoja Siltavuorenranta-kadulle helpottamaan alueen pysäköintitilannetta.

Yllä mainittuja seikkoja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa mahdollisimman laajalti, jotta Kruununhaan pohjoisosan alue olisi alueen asukkaille, yrityksille sekä alueella liikkuville viihtyisä ja miellyttävä paikka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Väisänen, liikenneinsinööri: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rautava Risto, toivomusponsi Kvsto 8.4.2020 asia 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



20.10.2020

Valtuutettu Risto Rautava on tehnyt 8.4.2020 seuraavan toivomusponnen:

"Hakaniemenrannan asemakaava ja asemakaavan muutos (12575)

Hyväksyessään Hakaniemenrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaupunginvaltuusto edellyttää, että jatkosuunnittelun yhteydessä erityisesti Kruununhaan alueella pyritään liikenteen osalta etsimään ratkaisuja, jotka eivät ainakaan heikennä alueen turvallisuutta, asukasviihtyisyyttä eikä yritysten toimintaedellytyksiä."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 23.10.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Väisänen, liikenneinsinööri: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rautava Risto, toivomusponsi Kvsto 8.4.2020 asia 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 614

Alueen varaaminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle aluetta koskevasta kiinteistökaupan esisopimuksesta (Laajasalo Kruunuvuorenranta, asuin- ja liiketilojen kortteli 49331)

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

Varisluodonkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valita liitteestä 1 ilmenevän alueen varauksensaajaksi ja toteuttajaksi YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) 30.11.2017 päättyneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun alueen osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun alueen varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki laatii liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) kanssa ja myy liitteessä 1 mainitun alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiöille taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen osalta ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään kaupakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa



henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- todeta, että muut ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä annetut tarjoukset eivät anna aihetta toimenpiteisiin.
- todeta, että kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on po. sopimuksen hyväksynyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12580
- 5 Hakuohje
- 6 Arviointimuistio
- 7 Maaperän tila – kohderaportti 12.4.2019
- 8 Maaperän tila – kohderaportti 15.4.2019
- 9 Kevan ehdotus Kolmisointu
- 10 NREP Oyn ja NCCn ehdotus Kruunu
- 11 Fira Oyn ehdotus Maininki
- 12 Oulun Rakennusteho Oyn ehdotus Vaahtopäät

Muutoksenhaku

Päätöskohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohta B, C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



Muut osallistujat	lautakunta Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kymp/Make	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti vuonna 2017 asuin- sekä liike- ja toimitilaa sisältävää Kruunuvuorenrannan keskustakorttelia koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn. Kilpailuaika päättyi marraskuussa 2017.

Arvioinnin tuloksena parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi valittiin YIT Suomi Oy:n laatima "Brygga" -niminen ehdotus ja YIT kutsuttiin neuvottelukumppaniksi.

Neuvottelujen perusteella on nyt laadittu lopullinen projektisuunnitelma sekä asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoituksena. Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut "Kruunikseksi". Keskustakortteli esitetään siten varattavaksi YIT Suomi Oy:lle ja korttelista laadittavaksi kiinteistökaupan esisopimus varauksensaajan kanssa.

Esittelijän perustelut

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata korttelin 49331 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä.

Helsingin kaupunki järjesti mainitun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kiinteistölautakunnan 4.5.2017 (224 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti ja Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuen.

Kilpailumenettely ja arviointi

Kilpailun pääsisältö

Menettelyn tarkoituksena oli tuottaa sen kohteena olevalle keskusta-toimintojen korttelialueelle ilmoittautumisvaiheessa esitettävän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman perusteella ja neuvottelujen kautta



lopullinen projektisuunnitelma, joka tulee osaksi Korttelin luovutusso-
pimusta ja jonka mukaisesti Kortteli toteutetaan.

Kilpailun kulku

Kilpailu alkoi toukokuussa 2017 ja päättyi 30.11.2017.

Kilpailuun saatiin yhteensä viisi ehdotusta:

- YIT Rakennus Oy (nykyisin YIT Suomi Oy) yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Brygga”
- Keva yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kolmisointu”
- NREP Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Kruunu”
- Fira Oy yhteistyökumppaneineen ehdotuksella ”Maininki”
- Oulun Rakennusteho Oy ehdotuksella ”Vaahtopää”.

Kaikki viisi tarjoajaa todettiin täyttävän hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Ehdotukset arvioitiin keväällä 2018 ja arviointiin osallistui asiantuntijat kaupungin eri palveluista kaupunkiympäristön toimialalta ja kaupunginkansliasta.

Parhaaksi arvioidun ehdotuksen ”Brygga” laatineen YIT Suomi Oy:n kanssa aloitettiin neuvottelut. Neuvotteluissa kehitetyn lopullisen suunnitelman myötä esitetään nyt varausta YIT Suomi Oy:lle ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä keskustakorttelista sen kanssa.

Arviointikriteerit ja ehdotusten arviointi lyhyesti

Kilpailuehdotukset arvioinnille oli asetettu seuraavat kriteerit:

- Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu
- Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- Monipuoliset ja innovatiiviset liiketilojen ratkaisut sekä viihtyisyyden, laadun ja asiointikokemuksen huomiointi
- Asuin- ja liiketilojen rajapintojen hyödyntäminen ja tilojen väliset synergiaedut
- Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
- Rakentamisen älykkyyttä, energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut
- Pysäköinnin innovatiiviset ratkaisut
- Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys
- Ilmoittautujan ja projektioorganisaation kuvaus



Yleisesti todettiin, että kilpailun taso oli varsin korkea, ja ehdotusten kirjo loi hyvät edellytykset arviointiryhmän työlle.

Yksikään ehdotus ei ollut valmis sellaisenaan, vaan kaikkia ehdotuksia olisi ollut kehitettävä edelleen. Arviointiryhmä pohti siksi myös ehdotuksien kehityskelpoisuutta. Voittaneelle ehdotukselle laadittiin jatkosuunnittelu-ohjeet.

YIT Suomi Oy:n ehdotus ”Brygga” arvioitiin täyttävän kokonaisuutena parhaiten asetetut arviointi- ja valintakriteerit; se oli ehdotuksista vahvin useimmilla arviointikriteereillä mitattuna. Siten ”Brygga” valittiin parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi ja YIT Suomi Oy (tuolloin YIT Rakennus Oy) sen laatijana neuvottelukumppaniksi.

Ehdotusten arviointi on kokonaisuudessaan liitteenä olevassa arviointimuistiossa.

Parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman kehittäminen ja neuvottelut

Bryggan jatkosuunnitteluohjeet

YIT Suomi Oy:n ehdotukselle ”Brygga” annettiin jatkosuunnitteluohjeet. Pääasiallisesti jatkosuunnitteluohjeet koskivat ehdotuksen kaupunkikuvallisia seikkoja; rakennusten massoittelua, kokoa ja suuntausta sekä julkisivuja. Lisäksi edellytettiin kiinnitettävän huomiota asuntosuunnitteluun ja esittämään tarkempia, konkreettisia keinoja esitetyille energia- ja ekotehokkuusehdotuksille. Myös pysäköintiin liittyen edellytettiin lisätarkastelua ja –suunnittelua.

Lopullisen projektisuunnitelman pääsisältö

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on huomioitu kaupungin edellyttämät jatkosuunnitteluohjeet ja suunnitelmaa on kehitetty erityisesti kaupunkikuvallisten seikkojen osalta sekä energia- ja ekotehokkuuteen liittyvien aiheiden osalta.

Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut ”Kruunikseksi”, (lopullinen projektisuunnitelma, päivätty 16.9.2020).

Lopullinen projektisuunnitelma on esityksen liitteenä.

Asemakaava

Kruuniksen perusteella on laadittu aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.9.2020 (549 §) mainitun asemakaavaehdotuksen (tarkistettu ehdotus). Korttelia koskevaa asemakaavaa ei kuitenkaan vielä ole kaupunginvaltuustossa hyväksytty eikä se ole lainvoimainen.



Varausesitys ja esisopimus

Yleistä ja toimivalta

Keskustakorttelia koskevan hakuohjeen mukaisesti korttelista laaditaan varauspäättös ja esisopimus. Varauksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta kaupunginhallituksen kilpailuun varaamista koskevan päätöksen mukaisesti ja esisopimuksesta kaupunginvaltuusto arvioidun kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Projektisuunnitelma

YIT Suomi Oy:n lopullinen projektisuunnitelma ”Kruunis” on olennainen osa keskustakorttelin esisopimusta ja sen toteutusvelvollisuutta. Tämän vuoksi esisopimuksessa velvoitetaan ostaja toteuttamaan kortteli sen laatiman ehdotuksen mukaisesti.

Kauppahinnat ja kauppahinnan vaiheistus

Esisopimuksen mukaiset yksikköhinnat ovat:

- asuintilat 900 euroa / k-m²
- päivittäistavarakaupan tilat sekä muut liiketilat 480 euroa / k-m²

Asemakaavaehdotukseen merkittyjen pääkäyttötarkoitusten (asuin- ja liiketilat) ja em. yksikköhintojen perusteella arvioitu kauppahinta (ilman mahdollisia korotuksia) olisi 19 839 000 euroa.

Lopullisen kauppakirjan laatimisen ja rakentamisen määrääjat / velvollisuus ostaa kortteli sekä kauppahinnan vaiheistus

Esisopimuksen mukaan kortteli on tarkoitus toteuttaa viidessä vaiheessa. Kauppa on tehtävä ennen korttelin rakentamisen aloittamista. Kortteli tulee ostaa kokonaisuudessaan kerralla viimeistään 30.6.2022 mennessä. Kortteli myydään yhdellä kaupalla ja korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Kaupantekotilaisuudessa ostaja suorittaa kaupungille ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta. Loppukauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.6.2024 mennessä.

Varauksensaaja (myöhemmin tässä kohdassa ”ostaja”) on esittänyt, että yllä mainittuihin määräaikoihin tullaan hyvin todennäköisesti hakemaan pidennystä. Kaupunki on tietoinen asiasta. Mikäli mainittuihin määräaikoihin myönnetään pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen. Selvytyden vuoksi todetaan, että koko kauppahinnan tulee



kuitenkin olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2026 mennessä.

Ostajan on rakennettava kaupallisen keskuksen päivittäistavarakauppojen liiketilat kokonaan valmiiksi viimeistään 11/2026 ja kaupallisen toiminnan tulee alkaa tiloissa viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä. Edelleen ostajan on rakennettava kortteli kokonaan valmiiksi viimeistään 12/2027.

Mikäli korttelin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei ostaja pysty noudattamaan määräaika koskien sitä, milloin kauppahinnan tulee viimeistään kokonaisuudessaan olla maksettu (31.12.2026) ja / tai määräaikoja koskien korttelin valmistumista, kaupunki voi perustellusta syystä myöntää kauppahinnan maksamisen ja korttelin valmistumisen määräaikoihin pidennystä. Määräajan pidentämisen tarvehankinta suoritetaan tällöin aina määräaika kohtaisesti. Mikäli kaupungin myöntää tällöin kauppahinnan maksamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentoinen vuotuisen korotuksen.

Ostaja on esittänyt, että se tulee luovuttamaan kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden siten, että vakuuden arvo on yhteenlaskettuna aina maksamatta oleva kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätty 25 % määrä maksamattomasta kauppahinnasta.

Rahoitus- ja hallintamuodot sekä perheasuntovaatimus

Kortteliin tulee toteuttaa vähintään noin 60 % prosenttia vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja enintään noin 40 % vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².

Esisopimuksen muut ehdot

Esisopimukseen sisällytetään ehdot liittyen kaupungille kuuluvan alueella myöhemmin toteutettavaa kortteliä ja sitä ympäröiviä katuja koskevaan louhintaan.

Lisäksi sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat muun muassa jätteen putkikeräystä, palveluyhtiötä sekä valotaidetta.

Edelleen sisällytetään sopimussakkoa, vahingonkorvausta sekä sopimuksen purkamista ja voimassaoloa koskevat ehdot.



20.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12580
- 5 Hakuohje
- 6 Arviointimuistio
- 7 Maaperän tila – kohderaportti 12.4.2019
- 8 Maaperän tila – kohderaportti 15.4.2019
- 9 Kevan ehdotus Kolmisointu
- 10 NREP Oyn ja NCCn ehdotus Kruunu
- 11 Fira Oyn ehdotus Maininki
- 12 Oulun Rakennusteho Oyn ehdotus Vaahtopäät

Muutoksenhaku

Päätöskohta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohta B, C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muut osallistujat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kymp/Make

Esitysteksti



§ 615

Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen korttelin 54086 ja sitä ympäröivän puistoalueen kehittämiseksi (Vuosaari, kortteli 54086)

HEL 2020-003636 T 10 01 01 00

Rantakiventie

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Käsittely

Mikko Aho: Asia poistetaan esityslistalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 616

Kallion korttelin 299 tonttien 1, 2, 4 ja 10 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12669)

HEL 2020-008175 T 10 03 05

Hankenumero 2864_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tontteja 1, 2, 4 ja 10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12669. Rakennuskielto on voimassa 31.10.2022 asti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuuluttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12669/20.10.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 932) määräämä rakennuskielto on voimassa 31.10.2018 saakka 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonteilla 1, 2, 4 ja 10 sekä 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelissa 357 tontilla 6.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.10.2018 (§ 484) pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonteilla 1, 2, 4 ja 10 kahdella vuodella 31.10.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12537, päivätty 9.10.2018).

Kallion Siltasaaren alueella on voimassa asemakaava nro 42A, (vahvistettu 20.5.1901), jossa ei ole kaavamääräyksiä ja asemakaavat nro 3922 (vahvistettu 12.1.1956), nro 4351 (vahvistettu 14.3.1958) ja nro 4414 (vahvistettu 4.8.1958), joiden mukaan tontit ovat liikerakennuksen tontteja. Voimassa olevat asemakaavat ovat suojelun osalta vanhentuneita eikä niillä pystytä turvaamaan rakennusten rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

Tontilla 299/4, Säästöpankinrannan varressa sijaitseva asuinkerrostalo on vuodelta 1906 ja edustaa Siltasaaren jugendarkkitehtuuria. Tonteilla 299/1, 299/2 ja 299/10, Siltasaarenkadun varren rakennukset ovat 1950- ja 60-lukujen vaihteessa rakentuneita toimistotaloja. Rakennukset muodostavat Hakaniementorin läntisen kaupunkijulkisivun. Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12669.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosäätö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi



Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12669/20.10.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi, Hirvonen (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



§ 617

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Putkiwuorio Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43073/5)

HEL 2020-010739 T 10 01 01 02

Pikkupurontie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Putkiwuorio Oy:lle (y-tunnus 0201904-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43073 tontin nro 5 (pinta-ala 5 478 m², rakennusoikeus 5 858 k-m², os. Pikkupurontie 2) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-263)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Putkiwuorio Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 43073/5 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1987 - 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11227 (2004), jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 5 478 m² ja rakennusoikeus 5 858 k-m².

Tontilla sijaitsee peruskuntainen 2 622 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2045 saakka pienteollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi sekä asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta, ei uudelleen vuokraukselle ole estettä.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 246,98 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 39 299,68 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 875,95 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 56 828,77 euroa (ind. 1976).



Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 207 euroa/k-m² (ind. 1976), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä tontin vuosivuokra perustuu alueella käytettävään tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta kun asema-kaavan mukainen rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuusluvun $e=1,0$, tai toteutunutta rakennusoikeutta, kun se ylittää tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavan rakennusoikeuden. Po. tontin toteutunut rakennusoikeus ei ylitä tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta, joten vuokrausperusteena käytetään tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta 5 478 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi



Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



§ 618

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Höyläämöntie 5:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/17)

HEL 2020-011133 T 10 01 01 02

Höyläämöntie 5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Höyläämöntie 5:lle (y-tunnus 2696322-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 tontin nro 17 (pinta-ala 1 716 m², os. Höyläämöntie 5) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1146-263)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Höyläämöntie 5 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46025/17 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10975 (2002), jossa se on osoitettu liike-, toimisto, ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 1 716 m² ja rakennusoikeus yhteensä 4 428 k-m², josta 3 422 k-m² on osoitettu maanpäälliseksi ja 1 006 k-m² maanalaiseksi rakennusoikeudeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 4 707 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2040 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat vähintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 1 010,21 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1973) noin 17 581,69 euroa.



Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 3 336,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 65 924,30 euroa (ind. 1976).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 17,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 osalta, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 336 euroa/k-m² (ind. 1976) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 8,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 168 euroa/k-m² (ind. 1976) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen maanpäälliseen 3 422 k-m²:n ja maanalaiseen 1 006 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön 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
Mikko Aho

Lisätiedot



20.10.2020

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



§ 619

Kaupunkiympäristölautakunnan kokousajat kevätkaudella 2021

HEL 2020-002865 T 00 00 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että lautakunnan kokoukset kevätkaudella 2021 pidetään tiistaisin klo 15.30 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

kokous	viikko	päivä
1	2	12.1.2021
2	3	19.1.2021
3	4	26.1.2021
4	5	2.2.2021
5	6	9.2.2021
6	7	16.2.2021
7	9	2.3.2021
8	10	9.3.2021
9	11	16.3.2021
10	12	23.3.2021
11	13	30.3.2021
12	15	13.4.2021
13	16	20.4.2021
14	17	27.4.2021
15	18	4.5.2021
16	19	11.5.2021
17	20	18.5.2021
18	21	25.5.2021
19	22	1.6.2021
20	23	8.6.2021
21	24	15.6.2021
22	25	22.6.2021

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti, että syyskauden 2021 ensimmäinen kokous pidetään tiistaina 17.8. klo 15.30.

Vielä kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että lautakunnan puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi



20.10.2020

peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katja Sulkko, hallintosihteeri, puhelin: 310 37431
katja.sulkko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 29 luvun 2 §:n mukaan toimitielin kokoontuu päättämääräaikoina sekä lisäksi puheenjohtajan kutsusta. Toimitielimen puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Ottaen huomioon kaupunginvaltuuston ennalta päätetyt kokoukset, kaupunginhallituksen kokousrytmin sekä päätettävien asioiden määrän esittelijä ehdottaa, että lautakunnan kokoukset pidetään joka viikko tiistaisin, sillä poikkeuksella, että 23.2.2021 ja 6.4.2021 ei pidetä kokousta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto sekä rakennusten ja yleisten alueiden jaosto kokoontuvat päättämääräaikoina.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katja Sulkko, hallintosihteeri, puhelin: 310 37431
katja.sulkko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet ja varajäsenet



Kaupunginkanslian tietopalvelut/Seija Kauppinen
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Rakennukset ja yleiset alueet
Palvelut ja luvat
Hallinto- ja tuki/viestintäpalvelut



§ 620

Oikaisuvaatimus valvontamaksusta luvatonta rakentamista ja luvaton asumista koskevassa velvoiteasiassa, Kaasutintie 6

HEL 2020-001083 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Oy Power Trucks Finland Oy:n oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja lupajaoston 27.2.2020 § 36 määräämästä valvontamaksusta.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Päätöksen perustelut

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Lautakunta toteaa, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 24.10.2019 hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 § b kohdan mukainen valvontamaksu ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi sekä päätöksestä, jolla työt on määrätty keskeytettäväksi, voi olla enintään 4 705 euroa päätökseltä riippuen valvontasian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on kyse ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukainen velvoite, joten mainittua taksan kohtaa on voitu soveltaa valvontamaksun määräämisessä.

Ottaen huomioon ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä esitetyt seikat sekä tiloissa suoritettut tarkastukset 24.9. ja 16.10.2020, ja siten rakennusvalvonnalle aiheutunut huomattava työmäärä, valvontamaksua, määrältään 3 000 euroa, voidaan pitää perusteltuna. Lautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuskirjelmässä ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden nojalla valvontamaksua tulisi alentaa tai se tulisi poistaa.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 27.2.2020 (§ 36) velvoittaa Oy Power Trucks Finland Ltd:n toimenpi-



20.10.2020

teisiin kiinteistöllä 091-418-0003-0187 osoitteessa Kaasutintie 6 sijaitsevissa kahdessa teollisuusrakennuksessa.

Velvoitteet koskivat ilman lupaa rakennettujen kerrosten purkamista, rakennusten poistumisteiden palauttamista tai lisäämistä, lämmityskattilan palo-osastointia sekä toisen rakennuksen julkisivun palauttamista voimassa olevan rakennusluvan mukaiseksi. Toimenpiteet oli suoritettava 1.9.2020 mennessä.

Lisäksi Oy Power Trucks Finland Ltd:tä kiellettiin 1.5.2020 jälkeen käyttämästä rakennuksia tai niiden osia asumiseen.

Velvoitteiden tehosteeksi asetettiin uhkasakot. Päätöksessä määrättiin maksettavaksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä, määrältään 3 000 euroa.

Oikaisuvaatimus

Oy Power Trucks Finland Ltd on pyytänyt 3.4.2020 saapuneella kirjelmällä oikaisua valvontamaksuun. Yhtiö perustelee oikaisuvaatimustaan sillä, että maksu ei perustu päätöksessä mainittuun rakennusvalvontataksan kohtaan eikä yhtiölle ole perusteltu, miten 3 000 euron summaan on päädytty.

Yhtiön mukaan 1.11.2019 päivätyssä tarkastuslausunnossa ei ole ilmoitettu päivämäärää, mihin mennessä rakennusvalvonnan tarkastuksella havaitut puutteet tulisi korjata. Lisäksi yhtiö perustelee oikaisuvaatimustaan sillä, että asiassa ei ole määrätty töitä keskeytettäväksi eikä rakennustöitä ole ollut meneillään. Vanhimmat havaitut puutteet ovat peräisin 1960-luvulta ja muut muutostyöt on tehty yli 20 vuotta sitten edellisten omistajien toimesta. Yhtiöllä ei ole ollut tietoa, että muutokset vaatisivat rakennusluvan.

Toissijaisesti yhtiö pyytää valvontamaksuun huomattavaa kohtuullistamista. Yhtiö on maaliskuussa 2020 rekisteröinyt tontin, jotta muutoksille voidaan hakea rakennuslupaa. Lisäksi yhtiö on palkannut rakennussuunnittelijan tekemään ajantasaiset pääpiirustukset, jotta rakennuslupaa voidaan hakea kevään 2020 aikana. Yhtiö viittaa pandemiasta johtuvaan yleiseen taloudelliseen tilanteeseen ja toteaa, että yhtiölle tulee syntymään huomattavat kustannukset, jotta tilat saadaan kesän aikana muutettua määräysten mukaisiksi. Yhtiön kassavirta on pienentynyt huomattavasti ja valvontamaksun määrääminen vaikeuttaa asioiden hoitamista rakennusvalvontapalvelujen edellyttämään tilaan.

Sovelletut oikeusohjeet



20.10.2020

Kuntalaki 134 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Ympäristö- ja lupajaoston päätös

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Ympäristö- ja lupajaoston päätös

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-



dosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 27.02.2020 § 36

HEL 2020-001083 T 10 04 10

Facta 41-71-19-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla velvoittaa Oy Power Trucks Finland Ltd:n seuraaviin toimenpiteisiin kiinteistöllä 091-418-0003-0187 (kaavatontilla 091-041-5-3) osoitteessa Kaasutintie 6 sijaitsevissa kahdessa teollisuusrakennuksessa:

- purkamaan ilman lupaa rakennetut kerrokset,
- palauttamaan rakennusten poistumistiet rakennusluvan mukaisiksi tai lisäämään poistumisteitä siten, että jokaisessa työ-/varastotilassa on kaksi varsinaista poistumistietä,
- palo-osastoimaan työ-/varastotilaan sijoitettu lämmityskattila rakennuksessa 37075 sekä
- palauttamaan rakennuksen 37075 pohjoisen julkisivun ikkunat voimassa olevien lupapiirustusten mukaiseksi.

Toimenpiteet on suoritettava 1.9.2020 mennessä.

Koska rakennukset ovat palo- ja poistumisturvallisuuden kannalta vaarallisia, ympäristö- ja lupajaosto määrää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 122 §:n 3 momentin 2 ja 3 kohtien nojalla, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi mahdollista valitusta käsitellessään kieltää jaoston päätöksen täytäntöönpanon.

Asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisikymmentä tuhatta (50 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksoilta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on viisi tuhatta (5 000) euroa.



20.10.2020

Lisäksi Oy Power Trucks Finland Ltd:tä kielletään 1.5.2020 jälkeen käyttämästä nyt asetettavan sakon uhalla rakennuksia tai niiden osia asumiseen.

Asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisikymmentä tuhatta (50 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksoilta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on viisi tuhatta (5 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi hyväksymänsä rakennusvalvontataksan 20 §:n b kohdan nojalla määrätä Oy Power Trucks Finland Ltd:n maksamaan kolmen tuhannen (3 000) euron suuruisen valvontamaksun rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Päätöstä koskee tältä osin kuntalain 134 §:n mukainen oikaisuvaatimusosoitus.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi ilmoittaa asiasta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetulle.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ja ympäristöpalveluille.

Valvontakohde

Alueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalla sijaitsee kaksi Oy Power Trucks Finland Ltd:n omistamaa teollisuushallia, joiden länsipäädyissä on voimassa olevan rakennusluvan mukaan toimisto- ja sosiaalitiloja sekä öljysäiliö ja kattilahuone.

Poliisin ilmoitus ja paikallakäynnit

Rakennusvalvonta on suorittanut rakennuspaikalla kaksi paikallakäyntiä poliisilta 20.3.2019 tulleen, luvatonta asumista koskevan ilmoituksen perusteella. Rakennusvalvonta on ollut asiassa ensimmäisen kerran



20.10.2020

yhteydessä rakennusten omistajaan 3.9.2019 ja paikallakäynnit suoritettiin 24.9. ja 16.10.2019.

24.9.2019 suoritetusta paikallakäynnistä ilmoitettiin rakennusten omistajalle kirjallisesti 18.9.2019 klo 7.35. Rakennusten omistaja ei saapunut paikalle, mutta rakennuksessa 37070 työskennellyt henkilö mahdollisesti rakennusvalvonnalle pääsyn kyseiseen rakennukseen. Tarkastuksessa todettiin, että rakennukseen on rakennettu väliseiniä ja parviraikenteita.

16.10.2019 rakennusvalvonta pääsi tarkastamaan molempien rakennusten kaikki tilat. Tarkastuksesta ilmoitettiin rakennusten omistajalle 14.10.2019 klo 12.15. Rakennusten omistaja ilmoitti olevansa esteellinen pääsemään paikalle, mutta asiassa ei päästy sopimaan uutta aikaa riittävän pikaisesti, ottaen huomioon, että kyseessä oli rakennusten käyttäjien turvallisuuteen liittyvä asia. Näin ollen tarkastus päätettiin pitää ilmoitettuna ajankohtana siitä huolimatta, että rakennusten omistaja ei pääsisi paikalle. Paikalle kuitenkin saapui rakennusten omistajan edustajaksi esittäytynyt henkilö, jolla oli avaimet kaikkiin tiloihin. Rakennusvalvonta pyysi asiassa myös poliisin virka-apua maankäyttö- ja rakennuslain 184 §:n perusteella. Paikalla oli myös rakennusvalvonnan tilaama lukkoseppä, jonka apua ei kuitenkaan tarvittu. Tarkastuksessa tehtiin seuraavat havainnot:

- Rakennuksen 37070 länsipäädyn tilat näyttivät olevan yhtä rakennuksen päätyyn lisättyä ulko-ovea ja poistettua ikkunaa lukuun ottamatta rakennusluvan mukaiset

- Rakennuksen 37075 länsipäädystä sijaitsevassa tilassa, joka on arviolta noin 1/3 hallin pinta-alasta, huonejako oli osittain rakennusluvan mukainen, mutta ainakin yhtä väliseiniä oli muutettu ja tilaan oli rakennettu sauna. Tilaan oli myös rakennettu koko tilan kokoinen parvi. Lisäksi todettiin, että rakennusten 37070 ja 37075 välinen palo-ovi oli poistettu käytöstä rakennuksen 37075 puolelta.

- Rakennuksen 37075 keskiosassa sijaitsevaan tilaan oli rakennettu väliseiniä, wc ja keittiö sekä parvi, jolla sijaitsi viisi huonetta, joista ainakin osa vaikutti olleen asuinkäytössä. Alakerrassa oli lisäksi rakenteilla suihkutila. Tilassa oli myös lämmityskattila ilman palo-osastointia.

-Rakennuksen 37075 itäpäädystä sijaitsevassa tilassa oli kapea parvi, sekä alakerrassa että parvella pieni huone ja portaiden alla wc.

- Rakennuksen 37070 keskiosassa sijaitsevaan tilaan oli rakennettu parvi, jolla oli useita pieniä huoneita ja wc sekä oleskelutilaa. Ainakin yksi huoneista vaikutti olleen asuinkäytössä. Parvi ulottui rakennuksen



itäpäätyyn saakka ja yhdessä parvelle rakennetussa huoneessa oli vielä toinen parvi huoneen sisällä.

-Rakennuksen 37070 ensimmäisenä tarkastetun tilan viereisessä tilassa oli paljon sänkyjä, patjoja ja sohvia sekä henkilöitä, joiden kerrottiin kunnostavan huonekaluja. Havaittiin, että siinä osassa rakennusta, jossa voimassa olevan rakennusluvan mukaan kuuluisi sijaita kattilahuone ja öljysäiliö, oli purettu osa palo-osastoinnista sekä poistettu öljysäiliö ja lämmityskattila. Öljysäiliön ja lämmityskattilan paikalle oli sijoitettu suihkukaappi ja pieni keittiö.

Lisäksi tarkastuksella havaittiin, että rakennuksen 37070 eteläsivun ikkunat ovat korkeammalla kuin rakennusluvassa, että rakennuksen 37075 pohjoissivun ikkunat on peitetty ja että molempien rakennusten länsipäädyistä on poistettu yhdet ikkunat.

Näin ollen tarkastuksessa todettiin, että rakennuksissa on toteutettu voimassa olevan rakennusluvan vastaisia väliseinä- ja parvirakenteita sekä muutoksia palo-osastointeihin, poistumisteihin ja julkisivuun. Poistumisteitä ei ollut riittävästi eikä rakennus täytä palomääräyksiä. Lisäksi osan parville rakennetuista huoneista todettiin todennäköisesti olleen asumiskäytössä, mikä ei ole ollut asemakaavan eikä voimassa olevan eikä rakennusluvan mukaista.

Tarkastuslausunto

Rakennusten omistajalle on 1.11.2019 lähetetty tarkastuslausunto, joka on annettu tiedoksi 19.11.2019.

Vastine tarkastuslausuntoon

Rakennusten omistaja on toimittanut rakennusvalvontaan 4.12.2019 saapuneen vastineen, jossa todetaan muun muassa seuraavaa:

1. Yhtiö kritisoi tarkastuksen järjestämistapaa sekä sitä, että asiassa tehtiin virka-apupyynnö ja kutsuttiin paikalle myös lukkoseppä. Rakennusvalvonta ilmoitti paikallakäynnin ajankohdasta yksipuolisesti eikä yhtiön edustajalla tai tämän avustajalla ollut lomien vuoksi mahdollisuutta päästä mukaan tarkastukselle.

2. Tarkastus perustui poliisin ilmoitukseen mahdollisesti asuinkäyttöön otetusta varastohallista. Tarkastuslausunnossa oli kovin vähän tähän liittyvää asiaa. Rakennusvalvonta on pyytänyt poliisilta virka-apua ainoastaan asuinkäyttöasiassa. Yhtiön mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 183 § ei mahdollista tällaista toimintaa eikä rakennusvalvonnan toiminta ole ollut lainmukaista ja asiallista.



3. Hallissa ei todettu asuinkäyttöä, joten vastineessa tiedustellaan, mihin lakiin tai asetukseen perustuu velvoitteen asettaminen ja yhtiön kieltäminen käyttämästä rakennusta tai sen osaa asuinkäyttöön.
4. Toisin kuin tarkastuslausunnossa todetaan, rakennuksen 37075 länsipäädyssä ei ole kiuasta eikä lauteita. Myöskään rakennusten 37070 ja 37075 välistä palo-ovea ei ole poistettu käytöstä.
5. Rakennuksen 37075 keskiosan lämmityskattila on palo-osastoitu pelastuslaitoksen määräysten/ohjeiden mukaisesti punaisilla rautakaiteilla.
6. Rakennuksen 37070 palo-osastointia ei ole purettu, öljysäiliö on tiilassa pelastuslaitoksen määräysten mukaisesti ja muurattu lämmityskattila on paikallaan.
7. Tarkastuslausunto ja pelastuslaitoksen 28.9.2015 päivätty pöytäkirja ovat keskenään ristiriidassa. Tarkastuslausunnon mukaan rakennus ei täytä palomääräyksiä, mutta pelastuslaitoksen pöytäkirjassa ei keskeisten havaintojen ja tarkastusmääräysten osalta ole tarkastuslausunnossa mainittuja asioita.
8. Yhtiö tiedustelee, mihin säännökseen perustuu tilojen käyttäjien yhteystietoja kerääminen, mihin tietoja käytetään ja missä niitä säilytetään.
9. Yhtiö tiedustelee myös, mihin säännökseen perustuu se, että rakennusvalvonta on ottanut rakennuksissa valokuvia, mihin käyttöön kuvat ovat ja missä niitä säilytetään.
10. Tarkastuslausunnossa mainitut parvet ovat olleet paikalla jo 20 vuotta sitten, kun rakennukset siirtyivät yhtiön hallintaan. Parvet on rakennettu purettavien varastohyllyjen varaan ja paikallaan muurattujen kantavien rakenteiden päälle. Yhtiö tiedustelee, onko tarkastuslausunnossa otettu huomioon vuoden 1966 rakennusmääräykset.
11. Yhtiö voi toimittaa valokuvat rakennusvalvonnan saunaksi kutsusta tilasta, rakennusvalvonnan käytöstä poistetuksi ilmoittamasta palo-ovesta sekä rakennusvalvonnan poistetuksi ilmoittamista öljysäiliöstä ja paikallaan muuratusta kattilasta.

Lisäksi vastineessa pyydetään rakennusvalvontapalveluja luopumaan ehdotuksista mahdollisten velvoitteiden asettamisesta yhtiölle.

Rakennusten omistaja on täydentänyt vastinettaan kolmella 4.1.2020 sähköpostitse saapuneella valokuvalla sekä 10.1.2020 saapuneella sähköpostilla, jossa todetaan, että parvi on rakennettu purettavien lavahyllyjen varaan molemmissa halleissa ja että rakennusten omistajalle



20.10.2020

tuli yllätyksenä, että oikean hallin takapään sauna oli otettu käyttöön tilan nykyisen käyttäjän toimesta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682) [HE 218/2013]

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

183 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

[...]

184 §

Virka-apu

Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ja rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaiselle tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvon-
nassa.

186 §



Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolaki 1 §, 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §

Päätöksen perustelut

Luvattomat kerrokset

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuslupa vaaditaan rakennuksen rakentamisen lisäksi myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Kaasutintie 6:een rakennetut parvet lisäävät rakennusten kerrosalaan laskettavaa tilaa, joten parvien rakentamiselle olisi tullut hakea rakennuslupa. Uuden kerrosalan pinta-ala on arviolta vähintään 500 neliometriä.

Edellä mainittua 125 §:ää vastaava säännös on sisältynyt myös ennen maankäyttö- ja rakennuslakia voimassa olleeseen vuoden 1958 rakennuslakiin. Parvien rakennusajankohdalla ei siten ole vaikutusta niiden luvanvaraisuuteen. Vastineessa kerrotaan parvien olleen paikallaan jo 20 vuotta sitten. Rakennuksen 37070 parven seinien kipsilevyissä on kuitenkin leimoja päivämäärällä 3.6.2015, joten ainakin osa parviin liitetyistä rakennustoista on tehty mainitun päivämäärän jälkeen.

Poistumistiet

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Rakennuksiin on tehty väliseinämuutoksia, jotka ovat aiheuttaneet heikennyksiä poistumistaisyyksiin ja poistumisteiden lukumääriin. Väliseinien rakentaminen ei ole luvanvarainen toimenpide, joten seiniä ei vaadita poistettavaksi. Väliseinien rakentaminen on kuitenkin aiheuttanut sen, että rakennuksessa on tiloja, joissa ei ole riittävästä poistumisteistä ja jotka näin ollen eivät ole turvallisia.



Rakennusten omistaja voi korjata aiheutetut turvallisuutta koskevat puutteet joko palauttamalla poistumistiet rakennusluvan mukaisiksi tai lisäämään väliseiniin poistumistietä siten, että jokaisessa tilassa on riittävä määrä poistumistietä, jotka täyttävät rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 6 luvun säännökset.

Palosuojaamaton lämmityskattila

Rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 § 3 momentin mukaan tulisija, savupiippu, hormi ja lämmityslaitte on sijoitettava ja rakennettava tai asennettava niin, ettei niiden käytöstä aiheudu palo- tai räjähdysvaaraa. Saman asetuksen 14 §:n mukaan rakennus on, jos sen koko, kerroksisuus tai rakennuksessa olevan tilan käyttötarkoitus sitä edellyttää, jaettava palo-osastoihin palon ja savun leviämisen rajoittamiseksi, poistumisen turvaamiseksi sekä pelastus- ja sammutustoimien helpottamiseksi.

Rakennuksessa 37075 sijaitsevaan teollisuus- ja varastotilaan on asennettu palosuojaamaton lämmityskattila, jota ei ole osastoitu edellä mainitun asetuksen mukaisesti.

Julkisivumuutokset

Rakennusten julkisivuihin on tehty useita voimassa olevan rakennusluvan vastaisia muutoksia. Muilta osin muutosten vaikutusta rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen sekä rakennuksen julkisivuun voidaan pitää vähäisinä, mutta rakennuksen 37075 pohjoisen julkisivun ikkunoiden peittäminen on aiheuttanut sen, että rakennuksessa sijaitsevien työtilojen valaistusolosuhteissa on tapahtunut merkittävä heikkenys.

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n mukaan silloin, jos työtilassa on oltava ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, minkä lisäksi työturvallisuuslain 34 §:n mukaan työpaikalle on mahdollisuuksien mukaan päästävä riittävästi luonnonvaloa. Rakennuksen 37075 pohjoispuolen ikkunat on näin ollen palautettava voimassa olevan rakennusluvan mukaisiksi, jotta rakennuksessa sijaitsevat työtilat täyttävät niille asetetut vaatimukset.

Asuinkäytön kieltäminen

Asia on tullut rakennusvalvonnassa vireille poliisin ilmoitettua, että varastohallissa majoittuu ihmisiä. Myös paikallakäynnillä todettiin, että molemmissa rakennuksissa oli huoneita, joissa oli mitä ilmeisimmin asuttu, vaikka sängyt oli ehditty siirtää pois ennen tarkastusta. Tarkastushetkellä halleissa ei asuttu. Saadun näytön perusteella on kuitenkin



ilmeistä, että rakennuksia on ennen tarkastusta käytetty asumiseen, mikä on ollut vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa ja asemakaavaa. Asiassa on näin ollen perusteltua asettaa kieltovelvoite käyttää halleja jatkossa asumiseen.

Vastineessa esitetyt kysymykset

Rakennusten omistaja on vastineessaan esittänyt yhteystietojen keräämiseen ja rakennusvalvonnan ottamiin valokuviiin liittyviä kysymyksiä. Rakennusvalvonta on useaan otteeseen ennen paikallakäyntejä yrittänyt selvittää rakennuksissa toimivien vuokralaisten yhteystietoja sen vuoksi, että rakennusvalvonnassa on pohdittu velvoitteiden kohdistamista rakennusten omistajan lisäksi myös tämän vuokralaisiin. Vuokralaisten tietoja ei kuitenkaan saatu selvitettyä rakennusten omistajalta, joten yhteystietoja tiedusteltiin paikallakäynnillä suoraan vuokralaisilta. Valokuvien ottaminen on liittynyt rakennusten dokumentointiin päätöksentekoa varten.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi



§ 621

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
8.10.–14.10.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 8.10.–14.10.2020 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

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysвуokraus, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushuonepalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöjohtaja

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 8.10.2020



20.10.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.10.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 595, 596, 597, 598, 599, 601, 602, 603, 604, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614 (Päätöskohta B, C ja D), 615, 619 ja 621 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 599 § (Kustannusten osalta:).

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. Viranomaisella 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.

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, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



20.10.2020

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen 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.



20.10.2020

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 600, 605 ja 606 §: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 (asianosainen).



20.10.2020

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 seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
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.



20.10.2020

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

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

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



20.10.2020

Pöytäkirjan 614 (Päätöskohta A), 617 ja 618 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen 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

Faksinumero: (09) 655 783



20.10.2020

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 616 §.

Tähän päätökseen saa hakea 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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.



20.10.2020

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä päivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen 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 muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä



20.10.2020

- päätös, johon haetaan muutosta, joko 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. 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
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 620 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

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)



20.10.2020

- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus 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. 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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5



20.10.2020

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 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä 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;



20.10.2020

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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhaki-
jan 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



20.10.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Rissanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.10.2020.