



30.05.2023

Kokousaika 30.05.2023 15:30 - 20:47

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Borgarsdottir Sandelin, Silja	
Haglund, Mia	
Heinäluoma, Eveliina	
Kivekäs, Otso	
Meri, Otto	poissa: 307 §, (esteellinen)
Nevanlinna, Tuomas	
Pajunen, Jenni	
Raatikainen, Mika	
Hjelt, Jenni	varajäsen
Penttinen, Katri	varajäsen
Rossi, Saana	varajäsen
	läsnä: 300-305 §, saapui 15:33, poistui 17:06
Saukkonen, Lea	varajäsen poissa: 300-301 §, saapui 16:02

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja poissa: 303 §, (esteellinen)
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Nikunen, Esa	ympäristöjohtaja
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ilvessalo, Saara	tiimipäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Mahmood, Aisha	nuorisoneuvoston edustaja



30.05.2023

Hirsikko, Marianne Lawrence, Sanna Rangdell, Katriina Salminen, Toni Ahola, Marko	läsnä: 300-307 §, poistui 17:36 hallintosihteeri hallintoasiantuntija lakimies ICT-tukihenkilö johtava maisema-arkkitehti asiantuntija
Ahtiainen, Markus	läsnä: 308 § liikenneinsinööri asiantuntija
Holmila, Leena	läsnä: 304 §, 308-310 § arkkitehti asiantuntija
Huttunen, Suvi	läsnä: 308 § arkkitehti asiantuntija
Immonen, Kati	läsnä: 304 erityisasiantuntija asiantuntija
Kajansinkko, Matti	läsnä: 303 § tiimipäällikkö asiantuntija
Kajan, Mia	läsnä: 303 § erityisasiantuntija asiantuntija
Koppinen, Tero	läsnä: 304 §, 307 § projektinjohtaja asiantuntija
Kuutti, Anu	läsnä: 305 § tiimipäällikkö asiantuntija
Kyllästinen, Karri	läsnä: 304 §, 308 § erityisasiantuntija asiantuntija
Mentula, Antti	läsnä: 304 § johtava arkkitehti asiantuntija
Sarvi, Erkki	läsnä: 302 projektinjohtaja asiantuntija
Tyynilä, Suvi	läsnä: 305 § tiimipäällikkö asiantuntija
Hannikainen, Marja	läsnä: 302 §, 309-310 § johtava tonttiasiamies



30.05.2023

		asiantuntija läsnä: 306 §
Santos, Petros		asiantuntija läsnä: 306 §
Välkepinta-Lehtinen, Nina		arkkitehti asiantuntija läsnä: 309-310 §
Silvo, Anton		projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 309-310 §
Jaakonaho, Ulla		arkkitehti asiantuntija läsnä: 309-310 §
Haahla, Anu		erityisasiantuntija asiantuntija läsnä: 309-310 §
Arlander, Harald		maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä: 309-310 §
Laiho, Timo		yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 311 §
Kuikanmäki, Elina		johtava tonttiasiamies asiantuntija läsnä: 311 §
Hytönen, Johanna		projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 311 §
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 300-320 §
Esittelijät		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 300 §
	Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 301-302 §, 304-320 §
	Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajoh- taja 303 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Marianne Hirsikko	hallintosihteeri



30.05.2023

300-320 §



30.05.2023

§	Asia	
300	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
301	Asia/2	Ilmoitusasiat
302	Asia/3	Malminkartanon suunnitteluperiaatteet
303	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, energia-korttelin (Sörnäinen, Hanasaari) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12811)
304	Asia/5	Herttoniemen metroaseman kortteleiden (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12787) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
305	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuuden hyväksymisestä toteutettavaksi vuosille 2023–2033
306	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten
307	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Koksikadun kolmion varaamiseksi NREP Oy:lle (Kalasatama, Sörnäinen)
308	Asia/9	Länsi-Herttoniemen suojeleminen ja täydennysrakentaminen, asemakaavan muutosehdotus (nro 12849) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
309	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Huopalahdentien katualue ympäristöineen, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12764) (sisältää liikennesuunnitelman)
310	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Haagan ympyrä ja Vihdintie, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12756) (sisältää liikennesuunnitelman)
311	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi sekä vuokrasopimusjärjestelyjen tekeminen Helsinki Shipyard Oy:n ja DNY Finland Oy:n kanssa Hieta- lahdessa
312	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tontin (AK) varaamiseksi Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten sekä myyntiperiaatteiden määrittäminen (Ku-



30.05.2023

-
- losaari, tontti 42054/5)
- 313 Asia/14 Nihdin hintakilpailun ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10672/3 ja 4)
- 314 Asia/15 Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuutta
- 315 Asia/16 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Laura Kolehmaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien julkisen liikenteen lipunhintojen alentamista määräaikaisen 0 % alvin johdosta
- 316 Asia/17 Hankintaoikaisu kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 9.3.2023 § 25
- 317 Asia/18 Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä vuokrata tontti pitkäaikaisesti uudelleen asuntotarkoitukseen
- 318 Asia/19 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin tiimipäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.4.2023 § 128 (autovaurio)
- 319 Asia/20 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin tiimipäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 19.4.2023 § 135 (autovaurio)
- 320 Asia/21 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.5. - 24.5.2023 tekemien päätösten seuraaminen



§ 300

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 Otso Kivekkään ja varatarkastajaksi jäsen Jenni Pajusen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Asia/2

§ 301 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Lauttasaari, Koivusaaren asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuuston 8.9.2021, § 270, hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Lauttasaari, Koivusaari, korttelit 31150, 31151, 31156–31163, 31207–31210, osat kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne-, venesatama- ja vesialueet sekä Lauttasaari, Koivusaari, katu-, puisto-, liikenne-, venesatama- ja vesialueet (muodostuvat uudet korttelit 31164–31178), piirustus nro 12587, Koivusaaren asemakaava ja asemakaavan muutos

HEL 2016-000235

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 3.11.2022. Päätöksellään 12.5.2023 korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa.

[Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12587](#)

[Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12587](#)

Helsingissä 22.5.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



30.05.2023

Asia/2

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Asia/3

§ 302

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet

HEL 2016-012577 T 10 03 02 01

Hankenumero 4001_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 9.5.2023 päivätyt Malminkartanon 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

Kaupunkiympäristölautakunta punnitsi sekä tarvetta säästää Kartanonmetsän luontoa ja virkistysarvoa asukkaille mahdollisimman paljon kuin tarvetta kehittää Malminkartanoa vetovoimaisena ja palveluiltaan monipuolisena alueena nykyisille ja tuleville asukkaille. Edellä mainittujen tavoitteiden mahdollisimman hyväksi yhteensovittamiseksi kaupunkiympäristölautakunta päätti

- että suunnitteluperiaatteita viedään eteenpäin siten, että rakentamisen suunnittelusta luovutaan Kartanonmetsän koilliselta ja luoteiselta alueelta. Liitteen 4 periaatteista asumisvyöhykkeiden alueista poistetaan jatkosuunnittelussa Kartanonmetsän osa-alueen koillis- ja luoteisosat.

Kaupunkiympäristölautakunta linjasi kaupunki uudistuksen tavoitteiden mahdollisimman hyvän toteuttamisen osalta vielä seuraavaa:

- että Malminkartanontien molempien puolten suunnittelua viedään eteenpäin mahdollisimman hyvin yhtäaikaaisesti, jotta tulevaisuuden rakentamishankkeet voisivat alkaa mahdollisimman samaan aikaan
- että kaupunki uudistuksen jatkosuunnittelussa viedään eteenpäin mahdollisimman määrätietoisesti niitä hankkeita, jotka sijoittuvat jo rakennetun Malminkartanon alueelle
- että kaupunkiympäristön toimiala tekee voitavansa yhteistyössä kaupunki uudistuksen palveluihin ja alueen yleisilmeen parantamiseen liittyvien hankkeiden edistämiseksi



- että suunnitteluperiaatteissa esiin nostetun metsän virkistysarvon ja saavutettavuuden eteen löydetään parhaat mahdolliset ratkaisut

Alueen suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota julkisten palvelujen parantamiseen ja vetovoimatekijöiden lisäämiseen esim. päiväkotien, koulu- ja harrastuspaikkojen toteutuksessa. Kehitystyössä voi olla käytössä kilpailuja tai muita sopivia työkaluja.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Antti Mentula ja tiimipäällikkö Suvi Tynnilä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus: Eveliina Heinäluoma:

Päätösehdotukseen lisätään seuraava kappale. "Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota julkisten palvelujen parantamiseen ja vetovoimatekijöiden lisäämiseen esim. päiväkotien, koulu- ja harrastuspaikkojen toteutuksessa. Kehitystyössä voi olla käytössä kilpailuja tai muita sopivia työkaluja."

Kannattaja: Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2: Anni Sinnemäki:

Päätösehdotukseen lisätään seuraavat kappaleet: "Kaupunkiympäristölautakunta linjaa kaupunki uudistuksen tavoitteiden mahdollisimman hyvin toteuttamisen osalta vielä seuraavaa:

- että Malminkartanontien molempien puolten suunnittelua viedään eteenpäin mahdollisimman hyvin yhtäaikaaisesti, jotta tulevaisuuden rakentamishankkeet voisivat alkaa mahdollisimman samaan aikaan
- että kaupunki uudistuksen jatkosuunnittelussa viedään eteenpäin mahdollisimman määrätietoisesti niitä hankkeita, jotka sijoittuvat jo rakennetun Malminkartanon alueelle
- että kaupunki ympäristön toimiala tekee voitavansa yhteistyössä kaupunki uudistuksen palveluihin ja alueen yleisilmeen parantamiseen liittyvien hankkeiden edistämiseksi
- että suunnitteluperiaatteissa esiin nostetun metsän virkistysarvon ja saavutettavuuden eteen löydetään parhaat mahdolliset ratkaisut"

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus 1: Anni Sinnemäki:

Päätösehdotukseen lisätään seuraavat kappaleet: "Kaupunkiympäristölautakunta on punninnut sekä tarvetta säästää Kartanonmetsän luontoa ja virkistysarvoa asukkaille mahdollisimman paljon kuin tarvetta kehittää Malminkartanoa vetovoimaisena ja palveluiltaan monipuolisena alueena nykyisille ja tuleville asukkaille. Edellä mainittujen tavoitteiden mahdollisimman hyväksi yhteensovittamiseksi kaupunkiympäristölautakunta päättää

- että suunnitteluperiaatteita viedään eteenpäin siten, että rakentamisen suunnittelusta luovutaan Kartanonmetsän koilliselta ja luoteiselta alueelta. Liitteen 4 periaatteista asumisvyöhykkeiden alueista poistetaan jatkosuunnittelussa Kartanonmetsän osa-alueen koillis- ja luoteisosat."

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 4

Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Lea Saukkonen

Ei-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Mika Raatikainen, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 9–4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768

antti.mentula(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146

harald.arlander(a)hel.fi



30.05.2023

Asia/3

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, selostus, 9.5.2023
4	Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, 9.5.2023
5	Poimintoja suunnittelun taustatietokartoista 14.3.2022
6	Kartanonmetsän luontoselvitykset
7	Kartanonmetsän arkeologinen inventointi
8	Vuorovaikutusraportti 9.5.2023 ja asukastilaisuuksien muistiot
9	Tehdyt muutokset, 9.5.2023
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 9.5.2023 päivätyt Malminkartanon 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

Suunnitteluperiaatteet koskevat koko Malminkartanon osa-aluetta.

Suunnitteluperiaatteet osoittavat, miten Malminkartanoa kannattaa kehittää kasvavana, toiminnoiltaan monipuolisena, omaleimaisena ja luonteeltaan pikkukaupunkimaisena osa-alueena. Malminkartanoa uudistamalla voidaan tarjota alueen asukkaille viihtyisää ja vetovoimaista elinympäristöä sekä elinvoimaisia julkisia ja kaupallisia palveluja myös



tulevaisuudessa. Suunnitteluperiaatteissa osoitetaan, miten kaupunkirakennetta voi tiivistää ja laajentaa Malminkartanossa yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti paikalliset luonto- ja virkistysarvot huomioiden.

Suunnitteluperiaatteita noudatetaan Malminkartanon yksityiskohtaisemmissa maankäytön suunnitelmissa. Periaatteet ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua sekä muuta alueen kehittämistä.

Keskeinen tausta suunnitteluperiaatteille on Helsingin kaupungin asuminen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). Ohjelmassa on valittu kolme kaupunkiuudistusaluetta, joista yksi on Malminkartano–Kannelmäki. Kaupunkiuudistusalueilla tehdään poikki-toimialaisia toimenpiteitä sosiaalisen kestäväyyden vahvistamiseksi ja alueiden elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla kaupunkirakenteen ilmastoviisaan tiivistymisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Malminkartanon kaupunginosan omaleimaisuus huomioiden. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Malminkartano on kerrostalovaltainen asuinalue, joka erottuu ympäristöstään selkeänä kokonaisuutena yhtenäisten viheralueiden rajaamana. Kaupunkirakenteellisesti Malminkartano jakautuu neljään lohkokon kehäradan sekä alueen sisäisten maastonmuotojen ja katujen jakamana. Ajoneuvoliikenteeltään ulkosityönteisessä Malminkartanossa jalkankulku on keskeinen kulkumuoto. Alueen tärkein liikenteen solmukohta on Malminkartanon asema, jonka läheisyyteen alueen keskeisimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat. Alueen ominaispiirteisiin kuuluu asumisen ja työpaikkojen sekoittuminen kaupunkirakenteessa.

Alueen keskeisiä vahvuuksia ovat mm. tunnistettava aluehahmo, sekoittunut rakenne, vehreys ja hyvä saavutettavuus. Nykyisinä heikkouksina näyttäytyvät mm. aluerakenteen jakautuneisuus, hiipuvat palvelut, epäviihtyisyys sekä ylipainottunut vuokra-asumisen määrä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1976–2020.

Helsingin kaupunki omistaa suunnitteluperiaatteiden rajaukseen kuuluvat yleiset alueet sekä suuren osan korttelialueista. Osa korttelialueista on yksityisomistuksessa.



Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kaupunginkanslian elinkeino- sekä talous- ja suunnitteluosasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kestävän liikkumisen järjestelyihin, vesihuoltoon, sosiaali- ja terveystalouteen sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että maankäyttö- ja kaupunkirakennepöytäkirjaan on lisätty ”tärkeä rakennus tai rakennusryhmä” -merkinnät kaupunginmuseon esille nostamille kohteille, ja merkintätapaa rakennuksen ja rakennusryhmän välillä on selkeytetty. Lisäksi keskusvyöhyke 1:n ohjetta kerroslukujen vaihtelusta on tarkennettu huomioimaan olemassa oleva matala rakentaminen. Periaatteiden Liikkuminen-kartan ”joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue” -merkinnän rajausta on laajennettu etelässä, ja siihen on lisätty tavoite varautua bussien päätepysäkin tilamitoitukseen.

Mielipiteet

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen, Kartanonmetsän rakentamiseen sekä luonto- ja virkistysarvoihin, arkeologisiin arvoihin, Malminkartanon keskiosan suunnittelukilpailuun, palveluihin, liikkumiseen ja ilmastoon.

Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelussa siten, että suunnitteluperiaatteisiin on lisätty ohjeistus tutkia tapoja vaalia ja lisätä luonnon monimuotoisuutta viheralueilla ja rakennetussa ympäristössä kaupunkirakenteen tiivistyessä. Tämä lisäksi periaatteisiin on lisätty ohjeistus hillitä virkistyskäytöstä johtuvaa kulumista kulunohjauksen avulla Kartanonmetsän alueelle sijoittuvan reittiverkoston suunnittelussa.



Liikkuminen-kartan ”lisättävä jalankulkuyhteys” -merkintöjä on muutettu Kartanonmetsän alueella niin, että ne merkitsevät yhteystarpeet alueen keskiosan ja sitä ympäröivien alueiden välillä, mutta reittien tarkempien sijaintien määrittely tapahtuu selkeästi vasta tarkemmassa suunnittelussa. Myös maankäyttö- ja kaupunkirakennekartan kävelylinkki-merkinnän selitettä on tarkennettu niin, että merkinnällä viitataan sijainniltaan likimääräisiin yhteystarpeisiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 7.6.2022

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli Malminkartanon suunnitteluperiaatteita kokouksessaan 7.6.2022.

Lautakunta piti kaupunkiudiskokonaisuuksia tärkeinä ja tehtyjä periaatteita huolella ja ajatuksella valmisteltuina. Kokonaisuus tunnistaa kunnianhimoiseen kaupunkiudistukseen yleisesti, ja Malminkartanon alueella erityisesti, liittyvät tavoitteet ja haasteet.

Lautakunta katsoi samalla, että kokonaisuuteen voidaan ottaa vielä perustellummin kantaa, kun Kartanonmetsän luontoselvitykset ovat valmistuneet ja ne voivat tätä hetkeä selkeämmin ohjata sen osa-alueen mahdollista rakentamista. Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että luonto- ja virkistysarvojen tulee ohjata riittävästi Kartanonmetsän alueen kokonaisuutta. Samalla lautakunta toivoi, jotta alueen uudistamisen kokonaisuus säilyisi riittävänä, että tarkastellaan vielä uudelleen alueen sisällä olevan rakenteen kunnianhimoista täydennysrakentamista ja sitä, miten myös tällä osa-alueella voidaan saada käynnistettyä tarvittavia lippulaivahankkeita. Tässä täydennysrakentamisessa luonnollisesti tulee painottaa juuri aseman ympäristöä, jossa alueen kulttuuriympäristön piirteet voivat myös saada selvästi uuden kerroksen.

Edellä olevan perusteella lautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun niin, että periaatteet tuodaan uudelleen lautakunnan käsittelyyn mahdollisimman pian, kun tarvittava täydentävä valmistelu on tehty.

Malminkartanon suunnitteluperiaatteita on päivitetty Kaupunkiympäristölautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti. Suunnitteluperiaatteiden aineistoon on lisätty Kartanonmetsän alueelle laaditut luontoselvitykset sekä arkeologinen inventointi. Suunnitteluperiaatteissa on tarkennettu aluerajauksia sekä merkintöjä Kartanonmetsän alueella niin, että alueen virkistysarvot voidaan huomioida paremmin. Olemassa olevilla korttelialueilla on korostettu Malminkartanon tien vartta tehokkaan rakentamisen vyöhykkeenä, jolla on erityinen Malminkartanon osa-alueita



30.05.2023

yhteen sitova ja alueelle saapumista korostava merkitys. Suunnitelmiin on tehty lisäksi muita tarkentavia muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768
antti.mentula(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, selostus, 9.5.2023
- 4 Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, 9.5.2023
- 5 Poimintoja suunnittelun taustatietokartoista 14.3.2022
- 6 Kartanonmetsän luontoselvitykset
- 7 Kartanonmetsän arkeologinen inventointi
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2023 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 9 Tehdyt muutokset, 9.5.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 283

Kaupunkiympäristölautakunta 16.05.2023 § 264

Kaupunkiympäristölautakunta 09.05.2023 § 244



30.05.2023

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 348

Sosiaali- ja terveystoimiala 11.4.2022

Sosiaali- ja terveystoimiala 9.2.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2021



30.05.2023

Asia/4

§ 303

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, energiakorttelin (Sörnäinen, Hanasaari) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12811)

HEL 2019-005103 T 10 03 03

Hankenumbero 0942_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2022 päivätyn ja 30.5.2023 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) osaa korttelia 10649 ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 252 tonttia 12 ja osaa tonttia 4, osaa korttelia 10649 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Matti Kajjansinkko ja erityisasiantuntija Kati Immonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022, muutettu 30.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022, muutettu 30.5.2023, päivitetty Kylk:n 30.5.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat/Hakijoiden edustajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 6
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa korttelin käytön erilaisten energiamuotojen, erityisesti uusiutuvien energiamuotojen tuotantoon Hiilineutraali Helsinki 2030-toimenpideohjelman tavoitteiden mukaisesti. Energiantuotantomuodot kehittyvät vaiheittain ja asemakaavassa varaudutaan tuleviin tarpeisiin joustavasti. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaava mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen, kuten huippu- ja varalämpökeskuksen tuotannon jatkumisen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 24 886 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m². Korttelin tehokkuusluku on e=2,01.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Fossiilisten polttoaineiden käytöstä luovutaan. Helsingin hiilineutraaliustavoitetta aikaistetaan vuoteen 2030 eikä Helsinki tee enää uusia investointipäätöksiä bioenergiailaitoksista. Hiilinollatavoite asetetaan vuodelle 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilinegatiivisuus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin muuttamisen älykkäiden ja kestävien energiaratkaisujen kortteliksi Helen-konsernin käyttöön. Se mahdollistaa alueella energian ja sähkön siirto- ja varastointiratkaisut sekä lämmöntuotannon. Alueella sallitaan nykyisen lämpölaitoksen toiminta sekä sen edellyttämät tekniset laitteet ja polttoaineen varastointi. Helenin tavoite on hiilineutraalisuus 2030.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (1956 ja 2016) ja niissä alue on merkitty osin Tehdaskortteleiksi (Tk), osin liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi (K) sekä katualueeksi. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Korttelin nykyinen rakennusoikeus on 9 500 k-m².

Alue on tälläkin hetkellä pääosin Helenin energiatuotannon käytössä. Siellä on sähkökeskus, jonka katolle ja eteläpäätyyn on asennettu aurinkopaneeleita, lämpökeskus piippuineen sekä kylmä huoltoasema.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Maa-alue on vuokrattu Helen Oy:n käyttöön. Kaavaratkaisu on tehty Helen Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei pääosin aiheudu kaupungille kustannuksia. Pilaantuneen maaperän kunnostuskustannukset määritetään toteutuvien rakennushankkeiden yhteydessä. Maanomistajana olevan kaupungin ja alueen haltijan kesken on erillisissä sopimuksissa sovittu maaperän kunnostuksesta aiheutuvien kustannusten vastuunjaon periaatteista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2022–12.1.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.11.2022 ja lautakunta päätti 29.11.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Lisäksi lautakunta edellytti, että nähtävillä olon aikana arvioidaan sellaisen kaavamerkinnän muotoilu, joka rajaa ulos kaavan mahdollisuuksista uudet polttoon perustuvat investoinnit kaupunkistrategian mukaisesti.

Lautakunta katsoi myös, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema ja ohjata rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun.

Uusia polttoon perustuvia investointeja ei kuitenkaan ole rajattu ulos kaavamääräyksellä, koska tämän ei katsota olevan asemakaavallinen asia. Asemakaavan muutoksessa on pyritty mahdollistamaan myös nykyisen toiminnan jatkuminen ja kehittäminen toiminnanharjoittajan hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisesti päästöttömään tuotantoon.

Tämän vuoksi mitään energiamuotoja ei voida sulkea tässä vaiheessa pois kaavamääräyksiin huoltovarmuuden takaamiseksi.

Kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema on jo pyritty huomioimaan rakennusten julkisivumateriaaleja sekä kortteliin liittyvien katutilojen suunnitteluun liittyvillä määräyksillä. Määräyksillä pyritään liittää tänään kortteli osaksi nykyisten energiakorttelissa sijaitsevien rakennusten materiaalimaailmaa ja ohjaamaan rakentamisessa arkkitehtonisesti laadukkaaseen ratkaisuun Suvilahden RKY-alue huomioon ottaen.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 36 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat katulinjaan kiinni rakentamisveloitteeseen sekä Sörnäisten rantatiellä että Vilhonvuorenkadun puolella, missä nyt on väljää tarpeettoman raitiotievarauksen vuoksi. Tämä mahdollistaisi kerrosalan lisäämisen ja tehokkaamman rakentamisen. Myös kivijalkaliiketilaa tulisi lisätä elävän katutilan edistämiseksi.



Kaavaehdotuksesta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa sekä Helenin oma lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yhdyskuntarakenteeseen, yleiskaavaan, pilaantuneisiin maihin, meluntorjuntaan, ilmastovaikutusten arviointiin, vesihuoltoon ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Turvatekniikan keskus (Tukes) toteaa, että kaavamuutoksessa on huomioitu lämpölaitoksen alueen nykyinen toiminta sekä uusien öljysäiliöiden onnettomuusvaarat, eikä heillä ole muutoksesta huomautettavaa.

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 keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenneasiat, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 kartta, päivätty 22.11.2022, muutettu 23.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12811 selostus, päivätty 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2022, täydennetty 23.5.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus, 9.1.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat/Hakijoiden edustajat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



30.05.2023

Asia/4

osoitteensa

täntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 286

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 669

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 653



§ 304

Herttoniemen metroaseman kortteleiden (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12787) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-000604 T 10 03 03

Hankennumero 1083_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 23.5.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) osaa korttelin 43140 tonttia 1, korttelin 43140 tonttia 2, korttelin 43172 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 43148).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen, erityisasiantuntija Mia Kajan, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, tiimipäällikkö Anu



30.05.2023

Kuutti ja erityisasiantuntija Karri Kyllästinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 kartta, päivätty 23.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 selostus , päivätty 23.5.2023
- 5 Havainnekuva, 23.5.2023
- 6 Herttoniemen metroaseman korttelin viitesuunnitelma, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy (2023)
- 7 Herttoniemenportin viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy (2023)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7274), korjattu 31.5.2023
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.5.2023
- 11 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin Kaupunkiliikenne Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee nykyisen Herttoniemen metroaseman korttelissa ja sen ympäristössä Itäväylän kupeessa. Kaava-alueeseen kuuluu metroaseman korttelin lisäksi K-market Hertan tontti aukioineen sekä viereisiä liikennealueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa metroaseman ja joukkoliikenneterminaalin peruskorjaamisen ja laajentamisen sekä niiden yhteyteen suunniteltavien asuin- ja toimitilojen rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa K-market Hertan ympäristön ja liikennealueiden kehittämisen. Kaavaratkaisussa luodaan edellytykset voimakkaasti kasvavan Herttoniemen alueen keskeisen julkisen tilan kehittämiseksi ja laadun parantamiseksi. Metroaseman ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin uusimisen tarve on akuutti.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan metroaseman ja joukkoliikenneterminaalin ajanmukaistaminen ja laajennus sekä siihen liittyvä liikenne. Alueelle on osoitettu uutta asuntorakentamista ja palveluita sekä julkista ulkotilaa.

Herttoniemen metroaseman korttelissa uutta asuntokerrosalaa on noin 19 050 k-m², liike- ja toimitilaa on noin 4 350 k-m² ja liikenneterminaalin odotustilojen, matkustajapalvelutilojen sekä yleisessä käytössä olevien käytävätilojen kerrosala on noin 2 350 k-m². Metroaseman korttelissa on rakennettu valvomorakennus, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 000 k-m². Metroaseman korttelin pinta-ala noin 10 250 m² ja korttelitehokkuus (ek) 2,9. Asukasmäärän lisäys on noin 480. Herttoniemenportin aukiolle osoitetaan pienimuotoista liiketilaa 120 k-m² tulevia uudisrakennuksia varten. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 25 870 k-m²:llä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7274), jossa esitetään uusittavaan joukkoliikenneterminaaliin ja uuteen korttelin liittyvät järjestelyt sekä erityisesti pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien parantamista.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue tulee muuttumaan kaupunkirakenteellisesti urbaanimpaan suuntaan Herttoniemen metroaseman hybridikorttelin rakentamisen myötä. Korkeat asuinrakennukset tulevat näkymään ja muodostamaan uuden maamerkin kaupunkisiluetissa. Alueelle tulee lisää liike- ja toimitiloja sekä julkisia ulkotiloja. Herttoniemenportti tulee muuttumaan asukkaiden yhteiseksi ulkotilaksi. Jalankulku- ja pyöräilyliikenne tulee muuttumaan sujuvammaksi alueella. Alue tarjoaa kohtaamispaikan ja monipuoli-



semmin palveluja Itäväylän molemmin puolin asuville herttoniemeläisille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että suunnitellaan elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa, asuntotuotantoa sekä liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja edistetään.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Herttoniemestä puuttuu selvästi hahmottuva keskusta; palvelut on keskitetty mittakaavaltaan vaatimattomiin ostoskeskuksiin. Herttoniemen metro- ja bussiaseman tuntumassa sijaitsee useita liike- ja toimitaloja. Kaava-alueella sijaitsee K-market Hertan myymälä-rakennus ja pysäköintilaitos, joita on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2017. K-market Hertan ja metroaseman väliseltä aukiolta on porras- ja hissiyhteys metrolaiturille. Aukio on toiminut viime ajat myös väliaikaisena bussiterminaalialueena.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja nrot 3689, 7248, 10025, 10548, 11507, 11621, 12089 (vuosilta 1955–2013) ja niissä metroaseman ja bussiterminaalin alue on merkitty raideliikenteelle ja metroasemalle varatuksi katualueen osaksi. K-market Hertan kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueen pohjoisosassa on puistoa. Muuten alue on pääasiassa katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti, (04/2023, alv 0);

Katualueet	1,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,4 milj. euroa
Itäväylän tukimuuri ja siltarakenne	3–4 milj. euroa
Yhteensä	n. 5–6 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotoja-



kauman mukaisesti arvioiden 15–20 milj. euroa. Johtuen rakenneteknisesti erittäin haastavasta rakentamispaikasta, korkeat perustamiskustannukset laskevat rakennusoikeuden arvoa. Huomioiden tontilla olevat rakennusoikeuden arvoa laskevat tekijät, jäljelle jäävä rakennusoikeuden arvo on noin 1–6 milj. euroa.

On huomioitavaa, että tällä hankkeella on merkittävät positiiviset taloudelliset vaikutukset kaava-alueetta laajemmalle alueelle.

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
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kaupunkiliikenne Oy.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen alueen suunnittelussa, uusien vesihuollon ja johtosiirtojen tarpeeseen ja tilavarauksiin, joukkoliikenteen tarpeiden ja kapasiteettien huomioimiseen, tulevaisuuden bussilinjastotarpeiden mahdollistamiseen, alueen bussipysäkkien tarpeeseen, liikenteen sujuvuuteen, yleiskaavan raitiotievarausten huomioimiseen kaavan laadinnassa, baanan ja polkupyörien liityntäpysäköinnin sijoittumiseen alueella sekä työnaikaisten liikennejärjestelyjen suunnitteluun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaa laaditaan yhteistyössä HSL:n ja muiden viranomaisten sekä Helsingin kaupunkiliikenne Oy:n kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Herttoniemen metroaseman palveluihin, suunnittelusta järjestettävään kilpailuun, metroaseman korttelin, K-market Hertan tontin ja aukion rakentamiseen, alueen vihersuunnitteluun ja julkisiin ulkotiloihin, Itäväylän kattamiseen, bussiterminaaliin ja alueen bus-sipysäkkeihin, kävely- ja pyöräilyreitteihin, rakentamisen aikatauluun, yleiskaavan huomioimiseen kaavan laadinnassa sekä osallistamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupungin asiantuntijat ovat ohjanneet viitesuunnitelmia ja laatineet kaavaehdotuksen niiden pohjalta siten, että ympäristö tulee huomioiduksi. Metroaseman kortteleiden suunnittelua on ohjattu siten, että korttelin rakennukset soveltuisivat Länsi-Herttoniemen rakennuskantaan. Suunnitelmassa on esitetty viherrakentamista mahdollisimman paljon kaava-alueella sinne, minne se on ollut mahdollista: kansipihalle, vesikatoille ja maanvaraisille aukio-tiloille. Kaava-alueelle on osoitettu tiloja palveluille sekä liike- ja toimitiloille. Kävelijöiden ja polkupyöräilijöiden liikkumisympäristöä on tutkittu ja alueelle on esitetty uutta pysäköintitilaa pyöräilijöille. Julkista ulkotilaa on tutkittu sekä Hiihtomäentien ja Hiihtäjätien kulman aukiolle Herttoniemenporttiin että metroasemakorttelin kansipihalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 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)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kaupunkiliikenne Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



30.05.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (tekniikaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 kartta, päivätty 23.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 selostus, päivätty 23.5.2023
- 5 Havainnekuva, 23.5.2023
- 6 Herttoniemen metroaseman korttelin viitesuunnitelma, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy (2023)
- 7 Herttoniemenportin viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy (2023)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7274)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.5.2023
- 11 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin Kaupunkiliikenne Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 287

Nimistötoimikunta 15.02.2023 § 17



30.05.2023

Asia/6

§ 305

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuuden hyväksymisestä toteutettavaksi vuosille 2023–2033

HEL 2023-001519 T 00 01 04 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuutta hyväksyttäväksi ja kehotti kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään hankekokonaisuuden toteuttamiseen. Toimialan tulee ottaa hankekokonaisuuden toteuttaminen huomioon vuosittain toimintasuunnitelman ja talousavioehdotuksen valmistelussa.

Lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuus

Hankekokonaisuudella vastataan lumenhallinnan nykytilan tarpeisiin sekä ratkaistaan lisäksi tunnistettuja tulevaisuuden tarpeisiin liittyviä ongelmia.

Hankekokonaisuuden muodostavat vuosille 2023 - 2033 ajoittuvat seuraavat viisi hanketta:

1. Lumen maavastaanoton lisääminen
2. Lumen sulatuspaikkojen toteuttaminen
3. Lumen lähivarastoinnin mahdollistaminen
4. Lumen merivastaanoton periaatteet
5. Lumen innovatiiviset markkinat

Hankekokonaisuuden tavoitteet ja vaikutukset

Hankekokonaisuudella tavoitellaan merkittävää lumenvastaanottokapasiteetin nostamista, ja tällä parempaa talvihoidon laatua asukkaille ja talvihoidon kustannusten hillitsemistä. Lumenvastaanottokapasiteetin nostamiseksi on vuoteen 2033 mennessä seuraavat tavoitteet:

1. Lumen maalle läjittämisen vastaanottopaikkoja on käytettävissä yhteensä yhdeksän (9) kappaletta,
2. Lumen sulattamiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja vastaanottopaikkoja on käytettävissä yhteensä kaksikymmentäyksi (21) kappaletta,
3. Lumen lähivarastointia varten on varattu kaupunkitilaa ajokais-toilta, pysäköintipaikoilta, aukioilta ja puistoista,



4. Lumen merivastaanoton varajärjestelyn käyttöperiaatteet on määritetty olosuhteille, jossa nykyiset ja tulevat merivastaanoton korvaavat ratkaisut eivät riitä lumenhallinnan tarpeille,
5. Uutta liiketoimintaa on muodostunut lumen hallintaan ja lumen hyödyntämiseen liittyen.

Lumenvastaanottopaikoissa on estettävä haitta-aineiden ja mikromuovien päätyminen ympäristöön erityisesti arvokkaiden luontoalueiden läheisyydessä. Herttoniemen lumenvastaanottopaikan ympäristönsuojelutarpeiden selvittämisen jälkeen on ryhdyttävä pikaisiin toimiin haittavaikutusten lieventämiseksi, jotta Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueelle tai lähiympäristöön ei päädy haitta-aineita ja roskaa lumen varastoinnista.

Hankekokonaisuudella turvataan kaupungin toimivuus talviaikaan sekä edistetään monia kaupunkistrategian tavoitteita, kuten "Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua" ja "Toimiva kaupunki" -teemojen tavoitteita.

Hankekokonaisuuden lisäksi on käynnissä erillinen "Talvihoidon laadun parantamisen toimenpideohjelma vuosille 2022-2032".

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Erkki Sarvi ja projektinjohtaja Tero Koppinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus: Otso Kivekäs:

Esitysehdotukseen lisätään seuraava kappale: "Lumenvastaanottopaikoissa on estettävä haitta-aineiden ja mikromuovien päätyminen ympäristöön erityisesti arvokkaiden luontoalueiden läheisyydessä. Herttoniemen lumenvastaanottopaikan ympäristönsuojelutarpeiden selvittämisen jälkeen on ryhdyttävä pikaisiin toimiin haittavaikutusten lieventämiseksi, jotta Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueelle tai lähiympäristöön ei päädy haitta-aineita ja roskaa lumen varastoinnista."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342



30.05.2023

Asia/6

tero.koppinen(a)hel.fi
Erkki Sarvi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23137
erkki.sarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lumitarpeen määrittely alueittain 30.3.2023
- 2 Helsingin muuttuvat talvet 6-2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuutta hyväksyttäväksi ja kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään hankekokonaisuuden toteuttamiseen. Toimialan tulee ottaa hankekokonaisuuden toteuttaminen huomioon vuosittain toimintasuunnitelman ja talousavioehdotuksen valmistelussa.

Lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuus

Hankekokonaisuudella vastataan lumenhallinnan nykytilan tarpeisiin sekä ratkaistaan lisäksi tunnistettuja tulevaisuuden tarpeisiin liittyviä ongelmia.

Hankekokonaisuuden muodostavat vuosille 2023 - 2033 ajoittuvat seuraavat viisi hanketta:

1. Lumen maavastaanoton lisääminen
2. Lumen sulatuspaikkojen toteuttaminen
3. Lumen lähivarastoinnin mahdollistaminen
4. Lumen merivastaanoton periaatteet
5. Lumen innovatiiviset markkinat

Hankekokonaisuuden tavoitteet ja vaikutukset

Hankekokonaisuudella tavoitellaan merkittävää lumenvastaanottokapasiteetin nostamista, ja tällä parempaa talvihoidon laatua asukkaille ja talvihoidon kustannusten hillitsemistä. Lumenvastaanottokapasiteetin nostamiseksi on vuoteen 2033 mennessä seuraavat tavoitteet:

1. Lumen maalle läjittämisen vastaanottoaikoja on käytettävissä yhteensä yhdeksän (9) kappaletta,



2. Lumen sulattamiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja vastaanottopaikkoja on käytettävissä yhteensä kaksikymmentäyksi (21) kappaletta,
3. Lumen lähivarastointia varten on varattu kaupunkitilaa ajokais-toilta, pysäköintipaikoilta, aukioilta ja puistoista,
4. Lumen merivastaanoton varajärjestelyn käyttöperiaatteet on määritetty olosuhteille, jossa nykyiset ja tulevat merivastaanoton korvaavat ratkaisut eivät riitä lumenhallinnan tarpeille,
5. Uutta liiketoimintaa on muodostunut lumen hallintaan ja lumen hyödyntämiseen liittyen.

Hankekokonaisuudella turvataan kaupungin toimivuus talviaikaan sekä edistetään monia kaupunkistrategian tavoitteita, kuten "Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua" ja "Toimiva kaupunki" -teemojen tavoitteita.

Hankekokonaisuuden lisäksi on käynnissä erillinen "Talvihoidon laadun parantamisen toimenpideohjelma vuosille 2022-2032".

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuuden hyväksymistä sekä kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään hankekokonaisuuden toteuttamiseen ja sen ottamista huomioon vuosittain toimintasuunnitelman ja talousarvioehdotuksen valmistelussa.

Esittelijän perustelut

Toimivalta

Asiaa esitetään kaupunginhallitukselle, koska hankekokonaisuuteen liittyy pitkäaikaisia ja laajoja talousarviovaikutuksia.

Hankekokonaisuuden aikana tarvittavien päätösten osalta arvioidaan toimivalta tapauskohtaisesti.

Tausta ja tarve

Käsittelyhistoriasta

Kaupunginvaltuusto on tehnyt lumen merivastaanoton lopettamisesta periaatteellisen päätöksen 25.9.2019, § 270 Asia/21. Päätöksessä asetettiin tavoitteeksi luopua lumen merivastaanotosta vuoteen 2021 mennessä.



Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt lumenhallinnan kehittämistä 21.6.2022 § 397, jolloin lautakunnalle esiteltiin lumenhallinnan vaihtoehtoja sekä yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia. Hankekokonaisuutta esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 10.1.2023, jolloin lautakunta ohjasi, että hankekokonaisuudelle on tarpeen hakea linjaus kaupunginhallitukselta.

Lumenhallinnan kehittämistarve

Helsingin maankäyttö on tiivistynyt merkittävästi, jolloin lumitilaa on jäänyt kaupunkirakenteeseen entistä vähemmän ja pois kuljetettavaa lunta syntynyt enemmän.

Lumelle ei ole enää riittävästi tilaa katutilassa, lumenvastaanottoaikoja otetaan muuhun käyttöön ja lisäksi vastaanottoaikoihin kohdistuu käyttörajoituksia. Lunta poistetaan ja kuljetetaan katutilasta usein yöaikaan, koska liikennehaitat ovat tällöin vähäisimmät ja työ sujuvinta. Tästä aiheutuu ympäristöön meluhaittaa, jonka takia lumen vastaanottoaikojen aukioloaikoja on haluttu rajoittaa. Aukioloaikojen rajoittaminen on johtanut lumen kuljettamiseen pidempään avoinna oleville vastaanottoaikoille, joka on pidentänyt lumen kuljetusmatkoja.

Lumenvastaanottoaikat ovat vuosikymmenien aikana vähentyneet, minkä vuoksi kuljetusmatkat ja niiden aiheuttamat liikenteen päästöt ja melu ovat lisääntyneet. Lumenvastaanottoaikojen tilatarpeista on tarkempaa tietoa selvityksessä, joka on liitteenä 1.

Lumen merivastaanotosta luovuttaessa on luotava korvaavia ratkaisuja sekä periaatteet, joilla turvataan kaupungin toimintakyky poikkeuksellisen runsaslumisissa olosuhteissa.

Lumenhallintaa vaikeuttaa lisäksi talvien lumisuuden ennakoimattomuus ja ilmastonmuutoksen myötä ääri-ilmiöiden lisääntyminen.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslaki, jäljempänä MRL, velvoittaa huomioimaan alueiden käytön suunnittelussa sellaisia seikkoja, joita on kaupunkirakenteen muutoksen yhteydessä jäänyt usein huomioita. Näitä alueiden käyttöä ja suunnittelua koskevia veloituksia saatetaan lumenhallinnan osalta kuntoon tällä hankekokonaisuudella.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, jäljempänä Kunnossapitolaki, mukaan kadun kunnossapito kuuluu pääasiassa kunnalle. Kunnossapitolain mukaan jalkakäytävän talvikunnossapito ja sen vierelle kertyneiden lumivallien poistaminen kuuluu tontinomistajille. Kunta voi kuitenkin ottaa nämä veloitteet hoitaak-



seen. Helsingissä ainoastaan keskustan alueella nämä velvoitteet on jätetty tontinomistajille. Hankekokonaisuudella varmistetaan edellytykset Kunnossapitolain mukaisten velvoitteiden hoitamiseksi.

Kuntalaki velvoittaa 110 § luvussa laatimaan talousarvion siten, että edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseksi on turvattu. Lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuudella turvataan puolestaan edellytyksiä kunnan MRL:n sekä kunnossapitolain tehtävien hoitamiseksi. Lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuus on tarpeen ottaa huomioon talousarviota laadittaessa.

Lumenhallinnan nykytila

Lumimäärät vaihtelevat vuosittain. Pitkäaikaisen seurannan perusteella on määritetty lumimäärille kolme erilaista talvea.

1. Normaalina talvena pidetään talvea, jolloin Helsingin lumenvastaanottoaikoille vastaanotetaan noin 50 000 lumikuormallista, eli noin 875 000m³ lunta. Tällaisia talvia toistuu keskimäärin noin kahden vuoden välein.
2. Keskimääräistä runsaslumisempna talvena pidetään talvea, jolloin Helsingin lumenvastaanottoaikoille vastaanotetaan noin 125 000 lumikuormallista, eli noin 2 187 500m³ lunta. Tällaisia talvia toistuu keskimäärin noin viiden vuoden välein.
3. Runaslumisena talvena pidetään talvea, jolloin Helsingin lumenvastaanottoaikoille vastaanotetaan noin 265 000 lumikuormallista, eli noin 4 637 500m³ lunta. Tällaisia talvia toistuu keskimäärin noin kymmenen vuoden välein.

Helsingin kaupungin Ilmatieteenlaitoksella teettämän selvityksen mukaan (liite 2), Helsingissä sataa lunta vielä tulevaisuudessakin. Keskimääräinen maksimilumensyvyys pienenee vuosisadan puoliväliin mennessä n. 28-38 % ja vuosisadan loppupuolelle mennessä n. 34-52 % kasvihuonekaasujen kasvua kuvaavasta skenaariosta riippuen. Lumiset talvet ovat tulosten mukaan tulevaisuudessa edelleen mahdollisia, mutta niiden esiintyminen muuttuu vähitellen harvemmaksi. Selvityksen mukaan myös runsaslumiset talvet ovat mahdollisia vielä vuosisadan lopullakin. Selvityksen lisäksi on meteorologisesti muodostunut yleinen käsitys, että talvet tulevat olemaan lyhempiä, mutta lunta tulee kerralla enemmän. Hankekokonaisuudessa tavoiteltava lumenhallintakapasiteetti vastaa selvityksessä mallinnettua sekä yleistä käsitystä talvien muutoksesta vastaavaa tarvetta.

Runaslumiset talvet ovat tähän mennessä aiheuttaneet Helsingille useiden miljoonien eurojen lisäkustannuksia lumen kuljetustarpeen



kasvusta aiheutuen. Lisäksi runsaslumiset talvet ovat aiheuttaneet kaupungin toimivuuteen liittyen useita viikkoja kestäneitä liikenneverkon käytettävyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden ongelmia, koska lumenvastaanottokapasiteetti ei ole riittävää runsaiden lumisateiden aikaan.

Nykytilassa lumi kuljetetaan katutilasta lumisateiden jälkeen yhdeksälle lumen vastaanotto paikalle, joista kuusi on maalla olevia läjityspaikkoja, kaksi sulatuslaitosta sekä yksi merivastaanotto paikka. Lumen vastaanotto paikat pystyvät teoreettisesti ottamaan vastaan noin 200 000 lumikuormaa lunta. Lunta kuljetetaan keskimäärin neljän kilometrin yhdensuuntainen matka lumenvastaanotto paikalle. Pisimmät kuljetusmatkat ovat yli kymmenen kilometriä vastaanotto paikkojen yöaikaisten aukioaikaisten rajoitusten johdosta.

Lumenvastaanotto paikoista on jouduttu luopumaan maankäytön tiivistyessä ja joudutaan luopumaan myös tulevaisuudessa, kun paine muuhun maankäyttöön kasvaa. Neljäkymmenen tarkasteluvuoden aikana Helsingissä on ollut yhteensä noin seitsemäntoista (17) eri vastaanotto paikkaa ympäri kaupunkia, vuonna 1998 Helsingissä oli kolmetoista (13) vastaanotto paikkaa ja vuonna 2023, lumenvastaanotto paikkoja on yhdeksän (9) kappaletta.

Vuoteen 2033 mennessä lumenvastaanotto paikkoja tulee olemaan vain viisi (5) kappaletta ja myöhemmin poistuu vielä yksi (1) lisää, maankäytön tiivistymisen myötä. Vuoteen 2033 mennessä poistuvia lumen vastaanotto paikkoja ovat Kyläsaaren sulatuslaitos, Oulunkylän maalle läjityspaikka, Malmin maalle läjityspaikka ja Hernesaaren merivastaanotto paikka. Lisäksi Viikin sulatuslaitoksesta joudutaan luopumaan arviolta viimeistään vuoteen 2040 mennessä. Asiaan tulee puuttua, jotta lumenhallintakyky voidaan säilyttää. Lumenhallintakyvyn merkittävä heikkeneminen tarkoittaisi sitä, että Helsinki ei selviä alueellensa sata-neesta lumesta vaan sen toiminta lamautuu, liikenneväylien sekä kiinteistöjen tonttialueiden täytyessä lumesta.

Tavoitteet ja vaikutukset

Lumenhallinnan tavoitetila

Tavoitetilassa vuonna 2033:

1. kaupunkitila on toimiva, käytettävissä, turvallinen, viihtyisä ja siisti,
2. lumenhallinta on tehokasta ja sen käsittelyverkosto tiheä sekä aiheuttaa vähemmän päästöjä ja kustannuksia verrattuna vuoteen 2022,



3. lumenhallintakeinot palvelevat riittävästi kaupunkia kaikissa talviolosuhteissa ja lumen merivastaanottoa tarvitaan vain poikkeuksellisuuden määritellyt kriteerit täyttävänä ajanjaksoina,
4. liikenne on sujuvaa ja turvallista nopeasti lumisateiden jälkeen,
5. lumenhallinnan alueet ovat monipuolisessa käytössä ja ratkaisut tukevat kiertotaloutta,
6. lumenhallinnan tilatarpeet ja aluetarpeet suunnitellaan osana maankäyttöä ja teknisen huollon verkostoa.

Toimenpiteet ja aikataulu

Hankekokonaisuus koostuu viidestä eri hankkeesta, jotka sisältävät erilaisia toimenpiteitä ja etenevät omassa aikataulussa, kuitenkin toisiinsa kytkettynä kokonaisuutena.

Hankekokonaisuuden toimenpiteillä tavoitellaan seuraavaa:

1. Lumen maavastaanoton lisääminen:

- 2023: 6 kpl, yhteensä 90 000 kuorman kapasiteetti
- 2033: 9 kpl, yhteensä 120 000 kuorman kapasiteetti
- Kustannusarvio: 30 Me

2. Lumen sulatuspaikkojen toteuttaminen:

- 2023: 2 kpl poistuvia laitoksia, yhteensä alle 35 000 kuorman kapasiteetti
- 2033: 21 kpl pieniä kohteita, yhteensä yli 35 000 kuorman kapasiteetti
- Kustannusarvio: 50 Me

3. Lumen lähivarastoinnin mahdollistaminen:

- 2023: 0 paikkaa, 0 kuorman kapasiteetti
- 2033: 2 000 paikkaa, 2 000 kuorman kapasiteetti sekä muuta kaupunkitilaa
- Kustannusarvio: 5 Me

4. Lumen merivastaanoton periaatteet:

- 2023: maksimissaan 60 000 kuorman kapasiteetti joka talvena
- 2033: vain runsaslumisena talvena käytössä
- Kustannusarvio: 5 Me

5. Lumen innovatiiviset markkinat:

- 2023: ei yksityistä vastaanottoa, ei hyötykäyttöä, ei erityistä liiketoimintaa
- 2033: yksityistä vastaanottoa, hyötykäyttöä ja uutta liiketoimintaa
- Kustannusarvio: 5 Me, jossa ei ole huomioitu mahdollisia tuottoja



30.05.2023

Hankekokonaisuuden kokonaiskustannusarvio, yhteensä noin 95 Me, perustuu asiantuntija-arvioon. Vuosittainen budjettivaraustarve vuosille 2024-2033 on noin 10 Me.

Hankekokonaisuuden lisäksi budjettivaikutuksia aiheuttaa erikseen käynnissä oleva "Talvihoidon laadun parantamisen toimenpideohjelma vuosille 2022-2032", jossa ei ole huomioitu tämän hankekokonaisuuden budjettivaikutuksia.

Hanke 1. Lumen maavastaanoton lisääminen

Nykytila

Helsingillä on kuusi (6) lumen maalle läjityksen vastaanottoaikkaa, jotka kykenevät ottamaan vastaan yhteensä alle 90 000 lumikuormaa talvea kohden. Paikoille on pitkät kuljetusmatkat, yöaikaan yli 10 kilometriä. Paikoista ei ole yksikään auki ympäri vuorokauden. Kohteista on kaksi poistumassa maankäytön muutosten seurauksena tulevan vuosikymmenen aikana. Tuusulan väylän kaupunkibulevardin rakentuu poistuu Oulunkylän vastaanottoaikka ja Malmin lentokentän alueen rakentuu poistuu Malmin vastaanottoaikka. Jäljelle jäävät neljä (4) lumen maavastaanottoaikkaa eivät tule riittämään Helsingin lumenhallinnan tarpeisiin.

Tavoitetila

Helsingillä on yhdeksän (9) lumen maaläjityksen vastaanottoaikkaa kattavasti kaupungin alueella, jotka kykenevät ottamaan vastaan yhteensä yli 120 000 lumikuormaa talvea kohden. Paikat palvelevat erityisesti Helsingin esikaupunkialueita, joille ohjataan lumia vain kunkin vastaanottoaikan läheisyydessä olevista kaupunginosista. Paikat ovat auki tarpeen mukaisesti.

Hanke 2. Lumen sulatuspaikkojen toteuttaminen

Nykytila

Helsingissä on kaksi (2) isoa sulatuslaitosta, Kyläsaaren ja Viikin lumen vastaanottoaikoilla. Sulatuslaitokset kykenevät ottamaan vastaan yhteensä alle 35 000 kuormaa talvea kohden. Etenkin Viikin laitos on ollut yksi kaupungin tärkeimmistä vastaanottoaikoista toimintavarmuutensa vuoksi. Molemmat kohteet ovat sijainniltaan keskeisissä paikoissa. Sulatettu lumi suodatetaan ja hulevesi kulkeutuu Katajaluodon purkputken kautta mereen. Molemmista paikoista joudutaan luopumaan täydennysrakentamisen edetessä Kyläsaarella 2030 -luvulla ja Viikissä 2040-luvulla.

Tavoitetila



Helsingissä on vähintään kaksikymmentäyksi (21) pienehköä lumensulatuspaikkaa käsittävä hajautettu lumen sulatus- ja puhdistuspaikkaverkosto, joka kykenee vastaanottamaan yhteensä yli 35 000 kuormaa talvea kohden. Lumensulatuspaikat palvelevat paikallisesti kaupunginosa, etenkin kantakaupungin alueella, lyhentäen kuljetusmatkat kantakaupungissa alle kilometriin. Lumensulatuspaikoissa on huomioitu mm. siisteys ja viihtyvyys sekä kohteiden ympärivuotisen ja erityisesti myös kesäaikaisen yhteiskäytön monipuoliset mahdollisuudet.

Hanke 3. Lumen lähivarastoinnin mahdollistaminen

Nykytila

Helsingissä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kadunvarsipysäköintipaikkoja väliaikaiseen lumen kasaamiseen, josta lumet kuljetaan pois mahdollisimman pian talven aikana. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 21.3.2023 § 166, että kesäajaksi mikroliikkumiselle jatkossa varattavat pysäköintipaikat käytetään talviaikana lumen hallintaan.

Lumen jättämisestä kadulle sulamaan on asiantuntija-arviona todettu aiheutuvan mahdollisia pöly-, roskaisuus- ja sulamisvesihaittoja, joiden hallintakeinoja on kehitettävä tai varattavia paikkoja käytettävä vain lumen välivarastointiin. Kadunvarsille pysäköityjen ajoneuvojen on puolestaan todettu hankaloittavan talvihoitotöitä yleisesti.

Pysäköintipaikkojen varaamisesta muuhun kuin pysäköintikäyttöön on todettu aiheutuvan jonkin verran tulon menetyksiä kaupungille riippuen talven pituudesta. Vuonna 2022 vyöhykepysäköinnin tulot olivat 17,8 Me (alv 0 %) ja tunnuksista saatavat tulot 7,0 Me (alv. 0 %). Maksullisia pysäköintipaikkoja on noin 24 200, joiden pysäköintitulo paikkaa kohden on noin 1 025 euroa vuodessa, eli noin 85 euroa kuukaudessa. Kantakaupungin asukaspysäköintipaikokojen tunnuksen hinta puolestaan on 60 euroa kuukaudessa. Yhdelle pysäköintipaikalle mahtuu arvioitua noin yksi lumikuorma ja yhden lumikuorman poiskuljettamisesta maksetaan noin 120 euroa kuormalta.

Tavoitetila

Helsingin kantakaupungissa on saatu käyttöön vähintään 2 000 kadunvarsipysäköintipaikkaa lumen talviaikaiseen muutaman kuukauden kestoiseen lähivarastointiin, josta lunta ei kuljeteta lainkaan pois, vaan sen annetaan sulaa paikallaan. Lähivarastointikäyttöön otetut pysäköintipaikat ovat noin neljätoista prosenttia (14 %) yhteensä noin 14 000:sta yleisillä alueilla käytössä olevasta kantakaupungin niemen alueen pysäköintipaikasta. Tällä on kyetty jättämään kuljettamatta yli 2 000 lumikuormaa tai välivarastoimaan lunta poiskuljetusta varten selkeästi lumelle varatuille paikoille. Talviajaksi lumen varastointiin käyttöön otet-



tavien pysäköintipaikkojen osalta autojen pysäköinti on ohjattu vapaille pysäköintilaitospaikoille, joita kantakaupungissa on pääasiassa hyvin saatavilla.

Lisäksi lumen talviaikaiseen lähivarastointikäyttöön on otettu ajokaistoja, aukioita ynnä muuta soveltuvaa kaupunkitilaa. Lumen lähivarastointikäyttöön otettu kaupunkitila on varattu tarpeen mukaan jopa monivuotisilla talviaikaisilla aluevaraussopimuksilla.

Sulamisen mahdollisten haittojen hallintaan on kehitetty riittävät torjuntamenetelmät, jotka on asennettu lumelle varattuun katutilaan kaupunkikuvaan soveltuvasti.

Hanke 4. Lumen merivastaanoton periaatteet

Nykytila

Helsingissä hyödynnetään meriveden lämpöä lumensulatuksessa Hernesaaren asemakaavaan varatulla lumenvastaanottopaikalla. Vuosaaressa on asemakaavassa osoitettu lumen merivastaanottopaikka, jota ei ole toistaiseksi hyödynnetty. Vuosina 2019–2023 on hyödynnetty innovatiivisia keinoja ehkäisemään lumen seassa olevien roskien kulkeutuminen vastaanottopaikan laiturin edustalta merelle ja rannoille. Hernesaaren lumenvastaanottopaikka kykenee parhaimmillaan ottamaan vastaan jopa 60 000 kuormaa lunta talvea kohden, kuitenkin tyyppillisimmin mereen on kaadettu noin 12 000 kuormaa lunta talvea kohden. Lumen merivastaanottoa on tapahtunut joka talvi. Lumen merivastaanottopaikan aukioloa on ryhdytty rajoittamaan yöaikaisesti. Hernesaareen on valmisteilla uusi asemakaava.

Lumen merivastaanottoa on vähennetty Helsingissä 2000 -luvun alussa merkittävästi, vähentäen lumen merivastaanottopaikkoja seitsemästä (7) yhteen (1) vastaanottopaikkaan. Helsingin tahtotila on luopua viimeisestäkin lumen merivastaanottopaikasta.

Tavoitetila

Helsingissä lumen merivastaanottoa käytetään runsaslumisina talvina varajärjestelynä erikseen sovituin periaattein. Varajärjestelyn käyttöperiaatteet on luotu selkeiksi ja läpinäkyviksi. Lumen roskaisuuden haitat ovat hallinnassa. Lumen merivastaanoton varajärjestelyä tarvitaan, runsaslumisina talvina tai runsaslumisten perättäisten päivien jälkeen, jolloin muut järjestelyt eivät riitä turvaamaan Helsingin toimintakyvyn ylläpitämistä.

5. Lumen innovatiiviset markkinat

Nykytila



30.05.2023

Helsingissä on saatu aikaan uusia lumenhallintamahdollisuuksia innovaatiokumppanuuksien kautta. Hyvänä esimerkkinä on lumen sulatus- ja puhdistuslaitteiden kehitysyhteistyö markkinatoimijoiden kanssa. Helsingin lumenvastaanottoaikoille tuotua lunta ei hyödynnetä, ellei yksittäisiä kokeiluja lumen hyötykäytölle oteta huomioon.

Tavoitetila

Lumenhallintaa helpottaa kaupungin ja yksityisten toimijoiden yhdessä luomat kaupalliset markkinat, jossa yksityiset markkinat ottavat lunta vastaan sekä parhaimmassa tapauksessa jopa hyödyntävät lunta ja lumenhallintaa ja sen alueita uusiin käyttötarkoituksiin. Helsinki on vauhdittanut lumen- ja hulevedenkäsittelyteknologian kehittymistä palvelemaan paremmin lumenhallinnan monipuolisia tarpeita ympäristön-suojelu ja ilmaston muutokseen sopeutuminen huomioiden.

Hankkeiden vaiheistus

Hankkeiden vaiheistus noudattaa pääasiassa yleistä hankkeiden vaiheistusta: esi- ja tarveselvitys - yleissuunnittelu - hankesuunnittelu - kaavoitusmuutokset - toteutussuunnittelu - toteutus - käyttöönotto - käyttö. Hankkeiden läpi vieminen ja tulokset syntyvät kymmenen vuoden aikana vaiheistetusti.

Vuorovaikutus

Uusien vastaanottoaikojen suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueiden asukkaiden sekä kaupungin eri toimialojen kanssa.

Toteutus ja seuranta

Hankekokonaisuutta ohjaa ja seuraa toimialajohtajan johtama ohjausryhmä. Hankekokonaisuuden toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala, josta on nimetty projektipäällikkö johtamaan hankekokonaisuutta.

Hankkeiden toteutuksen johtaminen, seuranta sekä resursointi suunnitellaan erikseen sekä hanke-, että kohdekohtaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342
tero.koppinen(a)hel.fi
Erkki Sarvi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23137
erkki.sarvi(a)hel.fi

Liitteet



30.05.2023

Asia/6

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Lumitilatarpeen määrittely alueittain 30.3.2023 |
| 2 | Helsingin muuttuvat talvet 6-2022 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 288



§ 306

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2023-004172 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavat tontit (kohdat A–D) varattaviksi:

A

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 10667/3 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 21683/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21684/1–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/3–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38236/1, 2 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/1, 2, 5 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49050/2 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49057/4 (Laajasalo, Tullisaari)
- (AK) 49063/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 54213/6 (Vuosaari, Meri-Rastila)

B

hintakilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 10667/1, 2 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 10676/1–4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 20086/1 ja (A) 20086/2–10 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20087/1, (A) 20087/2, (AK) 20087/ 3 ja (A) 20087/4 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20088/1 ja (A) 20088/2 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 21683/3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (A) 28300/15 ja (A) 28301/12 ja 13 (Oulunkylä, Patola)
- (AP) 33372/3 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 38237/3 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38255/1–3 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/3, 4 ja 7 (Malmi, Malminkenttä)



30.05.2023

- (AK) 49003/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AP) 49005/19 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49305/1 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
- (AK) 54247/1 (Vuosaari, Meri-Rastila)

C

hinta- ja laatukilpailuyhdistelmää ja Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 21687/1–3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä)

D

ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

- kaupunginosasta 36. Viikki, Pihlajistonkallion suunnitellulta asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti myös kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön järjestämään edellä mainitut B-kohdan hintakilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan kilpailujen perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään C-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun, hinta- ja laatukilpailuyhdistelmät sekä D-kohdan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Lautakunta totesi myös, että esitys myytävistä tonteista poikkeaa usean tontin kohdalla kaupungin tontinluovutuslinjoista, jotka perustuvat pääsääntöisesti muiden kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille sijoittuvien sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokraamiseen.

Markkinatilanteen epävarmuudesta huolimatta kertaluontoinen linjoista poikkeaminen ei saa muodostaa uutta käytäntöä kaupungin tontinluovutukseen.



Jos markkinoiden epävarmuus jatkuu, on arvioitava muita kuin myyntiin perustuvia keinoja hankkia ajankohtaista tietoa tonttien markkina-arvosta tonttivuokrien määrittämistä varten.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus: Mia Haglund:

Lisätään esitysehdotukseen seuraavat kappaleet: "Lisäksi lautakunta toteaa, että esitys myytävistä tonteista poikkeaa usean tontin kohdalla kaupungin tontinluovutuslinjoista, jotka perustuvat pääsääntöisesti muiden kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille sijoittuvien sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien vuokraamiseen.

Markkinatilanteen epävarmuudesta huolimatta kertaluontoinen linjoista poikkeaminen ei saa muodostaa uutta käytäntöä kaupungin tontinluovutukseen.

Jos markkinoiden epävarmuus jatkuu, on arvioitava muita kuin myyntiin perustuvia keinoja hankkia ajankohtaista tietoa tonttien markkina-arvosta tonttivuokrien määrittämistä varten."

Kannattaja: Jenni Hjelt

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 5

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Katri Penttinen

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 1

Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6–5 (1 tyhjä, 1 poissa).



30.05.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2023
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Pihlajistonkallio
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle seuraavat tontit (kohdat A–D) varattaviksi:

A

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att:lle) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteen 1 mukaisin perusteluin ja ehdoin tontit:

- (AK) 10667/3 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 21683/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21684/1–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/3–4 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38236/1, 2 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/1, 2, 5 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49050/2 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49057/4 (Laajasalo, Tullisaari)
- (AK) 49063/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 54213/6 (Vuosaari, Meri-Rastila)

B

hintakilpailuja varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:



- (AK) 10667/1, 2 ja 4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 10676/1–4 (Sörnäinen, Sompasaari, Nihti)
- (AK) 20086/1 ja (A) 20086/2–10 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20087/1, (A) 20087/2, (AK) 20087/ 3 ja (A) 20087/4 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 20088/1 ja (A) 20088/2 (Länsisatama, Jätkäsaari)
- (AK) 21683/3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 21685/1–2 (Hermannin, Hermanninranta)
- (A) 28300/15 ja (A) 28301/12 ja 13 (Oulunkylä, Patola)
- (AP) 33372/3 (Kaarela, Honkasuo)
- (AK) 38237/3 ja 4 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38255/1–3 ja 6 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 38264/3, 4 ja 7 (Malmi, Malminkenttä)
- (AK) 49003/13 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AP) 49005/19 (Laajasalo, Yliskylä)
- (AK) 49305/1 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
- (AK) 54247/1 (Vuosaari, Meri-Rastila)

C

hinta- ja laatukilpailuyhdistelmää ja Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten liitteen 1 mukaisin ehdoin tontit:

- (AK) 21687/1–3 (Hermannin, Hermanninranta)
- (AK) 38265/1–3 (Malmi, Malminkenttä)

D

ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

- kaupunginosasta 36. Viikki, Pihlajistonkallion suunnitellulta asema-kaavamuutosalueelta liitekartan 3 mukaisen alueen.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lisäksi kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön järjestämään edellä mainitut B-kohdan hintakilpailut ja päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan kilpailujen perusteella tonteille varaajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai maanvuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään C-kohdan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun, hinta- ja laatukilpailuyhdistelmät sekä D-kohdan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn,



päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaat ja toteuttajat.

Tiivistelmä

Vuonna 2022 nähtiin asuntorakentamisessa pientä hiipumista verrattuna kahteen edelliseen vuoteen. Koko kaupunkiin valmistui 6 047 uudisasuntoa, joista suurin osa rakentui Pohjois-Pasilan ja Kalasataman alueille. Uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia valmistui kerrostaloihin. Kerrostaloasunnoista yksiöitä (1 677 asuntoa) rakennettiin kaikkein eniten (30 %). Tänä vuonna ensimmäisellä vuosineljänneksellä on valmistunut 2 179 asuntoa.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiilineutraali Helsinki päästövähennysohjelma sekä Helsingin tontinluovutuslinjaukset ohjaavat Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta. Tontinluovutuksiin vaikuttaa merkittävässä määrin myös asemakaavavaranto ja esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä. Vuosittain pyritään laatimaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 700 000 k-m². Valituksista johtuen suurin osa hyväksytyistä asemakaavoista on edelleen eri oikeusasteissa käsittelyssä. Viime vuonna asuntotuotantoon hyväksyttiin 517 842 k-m²:n edestä asemakaavoja (25 kpl), joista kahdeksasta, yhteensä 246 678 k-m², valittiin hallinto-oikeuteen. Helmikuussa 2023 (15.2.2023) oli noin 580 000 k-m² asuinrakennusoikeutta eri oikeusasteiden käsittelyssä.

Tontinvarauksiin ja -luovutuksiin vaikuttaa myös välillisesti maailman taloudellisesta tilanteesta ja koroista johtuva epävarmuus asuntomarkkinoilla. Kuluttajien kasvanut huoli tulevaisuudesta näkyy asuntojen kysynnän laskuna.

Tontinvarausesitys koostuu kahdesta osasta:

- Att:lle varattaviksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Yleistä tonttihakua yksityisille toimijoille ei järjestetä vuonna 2023.

Att:lle varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon lukuun ottamatta Malmin tonttia 38265/3, jolla sallitaan myös säännelty tuotanto. Malmin tontteja 38265/1–3 esitetään varattaviksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään varattaviksi Att:lle noin 1 359 asunnon tuotantoa vastaava määrä tontteja. Lisäksi esitetään tontteja



varattaviksi erikseen järjestettävillä kilpailuilla sekä tonttihauilla myöhemmin luovutettavaksi noin 2 566 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattaviksi noin 3 925 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelmassa vuositavoitteeksi on esitetty varattaviksi tontteja 5 600 asunnon tuotantoa varten. AM-ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen edellyttää, että rakentamiskelpoisten tonttien tarjonta kasvaa nykyisestä.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu myös alueellinen tasapaino ja segregaaation ehkäiseminen. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki alkaa näkymään projektialueilla. Projektialueiden asuntotuotannon hallintamuoto on toteutunut / muodostunut AM-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Helsingin tontinluovutuslinjauksissa linjataan, että kaupunki voi varata kaupungin asuntotuotantopalveluille asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan myös, että sääntelöttömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Laatuperustein ratkaistavilla menettelyillä varattavat tontit voidaan luovuttaa kilpailun voittajan valinnan mukaan vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, vaikka tontti tontinluovutuslinjausten perusteella luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä. Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat valitaan laatu- ja innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Tarvittaessa voidaan käyttää myös hintakilpailua.

Vuoden 2023 tontinvarauskierröksellä varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 3 925 asunnon rakentamiseen noin 7 000 asukkaalle.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 10. Sörnäinen: Sompasaari, Nihti
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 21. Hermannin: Hermanninranta
- 28. Oulunkylä: Patola



- 33. Kaarela: Honkasuo
- 36. Viikki: Viikin tiedepuisto
- 38. Malmi: Malminkenttä
- 49. Laajasalo: Yliskylä
- 49. Laajasalo: Tullisaari
- 49. Laajasalo: Kruunuvuorenranta
- 54. Vuosaari: Meri-Rastila

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat (tilanne 30.4.2023) lukuun ottamatta Att:lle varattavia tontteja Hermanninrannasta yhteensä 62 745 k-m² (vastaa noin 757 asuntoa) sekä kilpailuun varattavia tontteja Hermanninrannasta yhteensä 42 720 k-m² (vastaa noin 520 asuntoa). Att:n tonttien varauksia voidaan mahdollisesti joutua myöhemmin jatkamaan. Hermanninrannan kilpailuun osoitettavat tontit voidaan kilpailuttaa vasta, kun asemakaava on lainvoimainen. Varattaviksi esitetään lisäksi alue Viikistä Pihlajistonkallio-nimiseltä alueelta kumppanuuskaavoitukseen. Tällä alueella lopullinen rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä.

Varattaviksi esitettävien tonttien perustiedot on esitetty liitteessä 2 (tontinvaraustaulukko). Sijainti- ja kaavakartat ovat liitteenä 4.

Yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 (tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2023).

Yksityisille toimijoille suunnattua tonttihakua ei järjestetä vuoden 2023 aikana. Rajallinen määrä tontteja ei ole mahdollistanut tonttihakua.

Kokonaisuudessaan varausesitys on edellisvuoden varausesitystä (2 623 asuntoa, 215 835 k-m²) suurempi. Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuodelle 2023 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Tontinvarausten valmistelussa priorisoidaan hallinta- ja rahoitusmuodoltaan tasapainoisten alueiden toteutuminen. Tällöin joudutaan huomioimaan esimerkiksi täydennysrakentamisalueiden olemassa olevan asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Käytännössä se on tarkoittanut, ettei monille täydennysrakentamisalueille voida osoittaa juuri lainkaan valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Toisaalta aluerakentamisen projektialueilla on perusteltua noudattaa AM-ohjelman mukaisia hallinta- ja rahoitusmuotojakaumatavoitetta. Kuitenkaan näille alueille ei ole tasapainoisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman saavuttamiseksi tarkoituksenmukaista esittää AM-ohjelman edellyttämää määrää



enempää (30 %) valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa, jottei kaupunki itse yksipuolista alueen asuntokantaa.

Nyt varattaviksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotoja määritettäessä on otettu huomioon kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet, jotta vältetään yksipuolisilta alueilta. Pyrkimyksenä on vahvistaa niitä asumismuotoja, joita alueelle tarvitaan lisää. Hallinta- ja rahoitusmuotojen monipuolisuus on pitkään ollut keskeinen asuntopoliittinen periaate Helsingissä. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asumisen -yksikön kanssa.

Att:lle esitettävät varaukset

Varausesityksessä Att:lle esitetään varattaviksi tontteja viidestä kaupunginosasta yhteensä 112 395 k-m² eli noin 1 359 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Att:lle esitettävistä varauksista noin 54 % kohdistuu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (noin 733 asuntoa) ja noin 46 % välimuodon tuotantoon (noin 626 asuntoa). Att:lle varattaviksi esitettäville tonteille sijoittuu liikerakennusoikeutta yhteensä 2 785 k-m².

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Vuodesta 2023 alkaen Att:n tuotantotavoite on 2 000 asuntoa vuodessa. AM-ohjelman mukaan tästä Att:n tuotantotavoitteesta puolet (1 000) tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, 250 omistusasuntona alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny (mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen) sekä 750 välimuodon asuntona.

Tonttien varaamisella luodaan edellytykset Att:lle saavuttaa tuotantotavoitteet. Tällä varauskierroksella ei kuitenkaan voida esittää Att:lle varattaviksi omistusasuntotuotantoon tontteja, koska kaupungilla ei ole mittaria, millä voitaisiin määritellä alueet, joille ei ole syntynyt omistusasuntoja.

Voimassa olevista kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 20 % eli noin 5 496 asunnon tuotantoa vastaava määrä (tilanne 28.2.2023). Tämä vastaa noin kolmen vuoden tuotantotavoitetta.

AM-ohjelman mukainen tavoite on, että kaupungin omalle rakennuttajalle/asuntotuotannolle on varattu 30 % tontinvarauksista. AM-ohjelman mukaiset tavoitteet kaupungin omalle rakennuttajalle eivät saa olla ristiriidassa kaupungin muiden tavoitteiden ja arvojen kanssa. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei voi ennestään lisätä alueille, joissa



kyseistä hallinta- ja rahoitusmuotoa tai yleensä vuokra-asuntoja on liikaa, koska kaupungin tulee omilla toimenpiteillään välttää yksipuolisten asuinalueiden syntymistä ja ehkäistä segregatiota. Osa Att:lle jo varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta luovutuskelpoisia. Tilanne on myös sama muille toimijoille / kilpailuun varattujen tonttien osalta.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksen perustelut ja ehdot 2023.

Att:lle varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Subventiot

Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien markkina-arvo on likimäärin noin 125 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 68 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 57 milj. euroa.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla varattaviksi esitetään tontteja yhteensä noin 211 340 k-m² eli noin 2 566 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontteja esitetään sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon lukuun ottamatta Malmin tonttia 38265/3, jossa sallitaan myös säännelty tuotanto.

Tarkoitus on järjestää kahdenlaisia hintakilpailuja. Osassa kilpaillaan tonttihinnalla, jossa tontti myydään (482 asunnon rakentamista vastaava määrä) ja osassa kilpaillaan kertasuorituksena maksettavalla maanvuokran lisäosuudella, jossa tontti vuokrataan (565 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Hintakilpailuun, jossa tontti myydään, on esitetty muun muassa Oulunkylästä (40 asuntoa) kaksi tonttia, Honkasuolta (13 asuntoa) yksi tontti, Malmilta (225 asuntoa) kuusi tonttia, Laajasalosta (13 asuntoa) kaksi tonttia ja Meri-Rastilasta (33 asuntoa) yksi tontti.

Helsingin tontinluovutuslinjauksissa pääsääntö on se, että sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit vuokrataan, mikäli tontit sijoittuvat muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille alueille. Oulunkylä, Honkasuo, Malmi, Laajasalo ja Meri-Rastila kuuluvat alueisiin, joissa tontit pääsääntöisesti vuokrataan. Kaupungin-



30.05.2023

hallituksen vuonna 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jolloin tonttien hinnat voivat vaihdella muun muassa markkinatilanteen mukaan. Nykyisessä markkinatilanteessa on kuitenkin tärkeää saada ajankohtaista tonttihinnoittamista näiltä alueilta markkinahintaisen vuokratason määrittämiseksi. Jotta saadaan alueiden markkinahintaista tonttihinnoittamista, tulee eri alueilta myydä riittävästi tontteja.

Kaupunkiudistusalueilla ja kaupunkiudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla, joihin muun muassa Malmi ja Meri-Rastila kuuluvat, on myös ensisijaisen tärkeää saada uudistuotantona omistusasuntoja. Malmin ja Meri-Rastilan kaltaisten vaikeasti markkinoitavien alueiden omistusasuntorakentamisen edistämiseksi tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista ja se vastaa myös tontinluovutuslinjauksia.

Näiden edellä mainittujen tonttien myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Myös näiden pelkkien hintakilpailujen lisäksi Hermanninrannan alueella kilpaillaan yhdistetyllä hinta- ja laatukilpailulla, jossa yhden korttelin tontit myydään (222 asunnon rakentamista vastaava määrä). Jätkäsaarassa taas kaikkiin hintakilpailutontteihin (myynti ja vuokraus) on esitetty lisäksi kilpailun voittajalle velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu (326 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Malmin Nallerinne -nimisellä asemakaava-alueella sijaitsevalle yhdelle vuokrattavalle tontille on esitetty hintakilpailun voittajalle velvoite järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu (103 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn ja kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Viikistä Pihlajistonkallion alueelta, joka mahdollistaisi noin 741 asunnon rakentamisen. Pihlajistonkallio sijaitsee aivan Raide-Jokerin vieressä. Neuvottelumenettelyyn / kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on hakea uusia teknisiä ratkaisuja, jotka tukevat kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on mahdollista järjestää, kun Pihlajiston suunnitteluperiaatteet on hyväksytty. Varauksensaajan kanssa on tarkoitus lähteä yhdessä kehittämään aluetta.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuihin esitetään varattavaksi tontteja noin 127 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijaitsevat Malmilla (Lentoasemankorttelit).

Perustelut on esitetty liitteessä 1 tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2023.



AM-ohjelma 2020

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (313 §) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). Ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, jotka on järjestetty neljän teeman alle:

- asuntotuotannon määrä
- asuntotuotannon laatu
- elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen
- asuntokannan ja kaupungin asunto-omaisuuden kehittäminen.

Ohjelman mukaan vuodesta 2023 alkaen asuntotuotannon vuosittainen tavoite on 8 000 asuntoa, joista 5 600 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 2 000 asuntoa vuodessa (1 000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny sekä 750 välimuodon asuntoa).

Asuntotuotantotavoitteella pyritään vastaamaan Helsingin kireään asuntomarkkinatilanteeseen ja samalla pyritään vaikuttamaan asumisen hintatasoon. Tämä kunnianhimoisen 5 600 asunnon tason saavuttaminen edellyttää muun muassa, että kaupungilla on tarjota toimijoille rakentamiskelpoisia tontteja eri puolilta kaupunkia. Toisaalta asuntotuotannon korkeisiin tavoitteisiin pääseminen riippuu suurelta osin myös asuntomarkkinatilanteesta ja rakentamiskustannuksista.

Vuoden 2022 lopussa tonttivarauksista noin 35 % (noin 750 000 k-m² eli noin 9 700 asuntoa) oli asemakaavallisesti vielä kesken: suunnitteilla, luonnosvaiheessa, ehdotusvaiheessa tai käsiteltävänä oikeusas-teissa.

AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen seuraava:

- 30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja (joista 500 opiskelija- ja nuoriso-asuntoja)
- 20 prosenttia välimuodon asuntoja
- 50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueille, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny. Tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puoli-hitaksesta luopumisen.)

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden monipuolinen asukas- ja asuntorakenne. Eri hallinta- ja rahoitusmuodolla varmistetaan monipuolinen so-



sioekonominen väestörakenne, joka puolestaan hillitsee alueellista eriytymistä.

AM-ohjelman mukaan alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- ja maankäyttösopimusvaiheessa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Asuntokantaa tarkastellaan oppilaaksiottoalueittain, jotta jokaisen koulun oppilasrakenne muodostuisi monipuoliseksi. Vuokrakerrostoissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia. Alueilla, joilla on yli 50 prosenttia vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta, kaupunki pyrkii omilla toimenpiteillään välttämään vuokra-asumisen lisäämistä. Mikäli alueella on paljon vuokra-asumista, saattaa alueiden vetovoimaisuus omistusasuntotuotannon kannalta hiipua ja edelleen yksipuolistaa väestöpohjaa.

Kun pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantotavoite on tästä vuodesta lähtien nostettu 30 prosenttiin, tarkoittaa se muun vuokra-asumisen supistumista 20 prosenttiin. Käytännössä 50 prosentin sääntelemättömästä asuntotuotannosta saisi korkeintaan 40 prosenttia olla vapaarahoitteista vuokra-asumista ja välimuodon tuotannossa ei saisi vuokra-asumista olla ollenkaan.

Keskeisimmillä uusilla projektialueilla kuten Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa, Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Malminkentän alueella, asuntotuotannossa toteutetaan kaupungin AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa systemaattisesti. Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma suunnitellaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä jo varhaisessa vaiheessa ennen tonttien varaamista. Projektialueiden hallintamuotojakauma näkyy AM-ohjelman mukaisena vasta koko alueen valmistuttua. Esimerkiksi Kalasataman ja Jätkäsaaren alueita on rakennettu jo yli kymmenen vuotta ja vasta nyt asuntorakentamisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma alkaa näkymään AM-ohjelman tavoitteiden mukaisena.

Kalastamassa (sis. myös Hermannin alueen) hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 25 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 25 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 50 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Jätkäsaarella hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 29 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,



30.05.2023

- 27 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 44 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kuninkaantammen ja Honkasuon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 19 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 39 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 42 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenrannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma olisi varausesityksen jälkeen seuraavanlainen:

- 29 % (tavoite: 30 %) valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja,
- 33 % (tavoite: 20 %) välimuodon asuntoja,
- 38 % (tavoite: 50 %) sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä merenrantatonteille sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Kaupunki on systemaattisesti varannut tontteja AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden mukaisesti. Tavoitteiden mukaiset tulokset alkavat näkyä alueiden valmistumisen lähestyessä loppuaan. Tonttivarauksissa on varmistettu, etteivät uudet asuntoalueet muodostu pelkästään vuokra- tai omistusasuntovaltaisiksi, vaan alueilta löytyy kaikkia hallinta- ja rahoitusmuodon asuntoja AM-ohjelman mukaisesti huomioiden kuitenkin kunkin alueen jo olemassa oleva asuntokanta ja alueiden erityispiirteet.

Kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisiksi luetuilla alueilla, joissa on suhteellisesti vähän omistusasuntoja, ei esimerkiksi vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueille tulee uudistuotantona rakentaa erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asuminen oikeus asumista. Kaupunkiuudistuksen toteuttaminen on ensiarvoisen tärkeää alueiden eriytymiskehityksen korjaamiseksi.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet vuodelle 2023 sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi.



Yleiset varausehdot

Att:n tontinvarauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia tonttikohtaisia ja liitteen 1 alaliitteiden varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta ja/tai tonttipäällikkö päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista ja/tai kilpailuohjelmien hyväksymisen tonttien varaamisen yhteydessä.

Asuntotonttien hankevaraukset ja tontinluovutuskilpailut

Tavoitteena on toteuttaa asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 5 600 asunnon verran vuonna 2023. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä on toteutunut hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja 83 asunnon verran.

Viime vuonna asuntotonttien hankevarauksia ja tontinluovutuskilpailuja toteutettiin noin 4 000 asunnon verran.

Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupunginhallitus on 26.4.2021 (310 §) hyväksynyt kaupungin maapoliitikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Tavoitteena on muun muassa edistää täydennysrakentamista vuokratonteilla sekä kannustaa tontinvuokralaisia ja rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin. Kaupunki käynnistää yhdessä tontinvuokralaisen kanssa vuokratonttia koskevan asemakaavanmuutoksen tekemällä yhteisen kaavamuutoshakemuksen, joka korvaa tontinvarauksen.

Viime vuonna asuntotonttien yhteisiä kaavamuutoshakemuksia tehtiin yhteensä neljä kappaletta. Uutta rakennusoikeutta näissä hankkeissa on yhteensä noin 28 000 k-m², mikä vastaa noin 400 asunnon rakentamista.

Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Tämän varausesityksen jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä noin 2,38 milj. k-m² eli noin 31 522 asunnon rakentamista varten ja asuntoja noin 60 000 asukkaalle.

Varausesityksen jälkeen koko kaupungin alueen varauskannasta on varattuna noin:

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- 23 % välimuodon tuotantoon ja
- 57 % sääntelemättömään tuotantoon.



Yksityisille toimijoille tontteja on varattuna noin 16 248 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen on varattuna tontteja noin 1 009 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite vuodesta 2023 alkaen on 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaa noin kahden vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla on varattuna tontteja noin 6 855 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin kolmen ja puolen vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista 53 % on valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 47 % välimuodon tuotantoon. Koko varauksennasta Att:n osuus on noin 22 %.

Kilpailuja ja erillisiä tonttihakuja varten on varattuna tontteja noin 8 419 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Tämän varausesityksen jälkeen koko varauksennan määrä on edelleen AM-ohjelman tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Katsaus asuntotonttien varauksentilanteeseen on liitteenä 5.

Asuinrakentamisen toteutuminen ja lähiajan näkymät Helsingissä

Vuosi 2021 ja 2022

Helsingissä asuntorakentaminen on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin ja uudistuotannosta valtaosa on kerrostaloasuntoja.

Vuonna 2021 asuinrakentaminen oli vilkasta, yhteensä 7 105 asuntoa, joka oli hieman yli tavoitteen. Varsinkin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2 636 kpl) valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla.

Vuonna 2022 uudisasuntoja valmistui yhteensä 6 046 kappaletta, mikä oli 86 prosenttia kaupungin 7 000 asunnon tavoitteesta. Uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista 92 prosenttia valmistui kerrostaloihin. Rakentaminen keskittyi erityisesti Pohjois-Pasilan ja Kalasataman alueille. Huoneistotyypeistä yksiöitä rakennettiin kaikkein eniten (1 677 asuntoa).

Rakentamisen hidastuminen näkyi kaikilla mittareilla vuonna 2022. Kaupungin asuntotonttien luovutusten määrä (2 770 asuntoa) jäi tavoitteesta. Rakennuslupia myönnettiin 5 809 asunnon rakentamiseksi, kun edellisenä vuonna rakennuslupia myönnettiin 7 551 asunnolle. Myös asuinrakentamisen aloituksissa (5 134 asuntoa) nähtiin viime vuonna notkahdus.



Vuonna 2022 Att:n ARA-kohteita (valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja) saatiin liikkeelle vain 199 asunnon verran. Vuonna 2021 vastaava määrä oli 647 asuntoa. Muun muassa rakennuskustannusten nousu näkyi korkeina urakkatarjouksina, joka vaikutti varsinkin ARA-kohteiden aloitukseen.

Vuosi 2023 ja lähiajan näkymät

Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä on valmistunut 2 179 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen poikkeuksellisen korkea määrä selittynee osittain vuoden 2021 korkeammilla aloituksilla. Suurin osa näistä valmistuneista asunnoista sijoittuu Itäkeskuksen, Jätkäsaaren, Veräjämäen ja Kruunuvuorenrannan osa-alueille. Rakennuslupia on myönnetty 1 874 asunnon verran, mikä selittynee osittain, että jumiin jääneet ARA-kohteet ovat saaneet hyväksyttäviä urakkatarjouksia.

Asuinrakentamisen aloituksia on ollut 1 373 asunnon verran, mikä vastaa viime vuoden tasoa. Kaupungin luovuttamilla tonteilla aloitettiin 726 asunnon rakentaminen. Kaupungin luovuttama asuinrakennusoikeus ensimmäisellä vuosineljänneksellä vastaa laskennallisesti noin 400 asunnon rakentamista (tavoite 5 600 asunnon rakentamista vastaava määrä).

Vaikka valmistuneiden asuntojen määrä on korkea ensimmäisellä vuosineljänneksellä, edellä esille nostetuista vuoden 2022 asuntorakentamisen mittareista on pääteltävissä, että asuntorakentamisessa palataan korkealta lähemmäksi pidemmän aikavälin keskiarvoa. Kunnianhimoisen 8 000 asunnon tuotantotavoitteen saavuttaminen edellyttäisi nopeaa suunnan muutosta.

Maaliskuussa 2023 Rakennusteollisuus RT ry totesi mediatiedotteessa, että rakennusala on ”pohjassa kiinni” ja varsinkin asuntorakentaminen on ollut laskevassa suhdanteessa jo vuoden verran. Suurin pudotus on jo ehkä tapahtunut. Nousuun kääntyminen tapahtuu kuitenkin hitaasti, koska asuntorakentamisessa nollakorkovetoa ei enää nähdä.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2023 helmikuussa 6,4 % vuodentakaisesta. Positiivista on se, että rakennuskustannusten nousuvauhti on hieman hidastunut ja haasteet tuotteiden saatavuudessa ovat myös vähentyneet. Kuitenkaan rakennuskustannustason alenemista ei juuri ole odotettavissa.

Pitkään jatkunut nollakorkoaika on suosinut asuntorakentamista ja mahdollistanut suurien lainojen ottamisen. Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan nollakorot ja maltillinen kustannustaso ovat vauhdittaneet asuntorakentamista monta vuotta.



Viime vuodesta lähtien keskuspankit ovat kuitenkin kiristäneet rahapolitiikkaansa ja nostaneet ohjauskorkojaan inflaation palauttamiseksi tavoitetasolle. Asuntolainojen viitekorkona yleisesti käytetyn 12 kuukauden euribor-koron ennätysnopean nousun seurauksena asuntojen uudisrakentamisen kasvu on kääntynyt laskuun, kun varsinkin vapaarahoitteisten asuinrakennusten aloitukset ovat vähentyneet. Inflaatio on vaikuttanut myös asuntojen kysyntään.

Inflaation nopea kiihtyminen ja energian hintojen nousu on myös kasvattanut taantumariskiä. Valtiovarainministeriö ennakoi maaliskuun tiedotteessaan (Suomi ponnistaa taantumasta kasvuun loppuvuonna), että lievän taantumän jälkeen Suomen talous palaa kasvuun loppuvuonna.

Lopuksi

Tässä varausesityksessä mainitut asuntomäärät ovat laskennallisia. Laskelmat eivät perustu suunnitelmiin eivätkä siten välttämättä vastaa lopullisia asuntomääriä. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat on laskettu laskennallisten asuntojen määristä.

Varattaviksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot on määriteltä yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asumisen-yksikön kanssa. Varattaviksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot on määriteltä AM-ohjelman mukaisesti. AM-ohjelmaan on kirjattu, että varauskannan on mahdollistettava hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutuminen tavoitteiden mukaisesti. Kuitenkaan varauskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma ei kerro sitä, miten alueet ovat rakentuneet, vaan pelkän tontinvarauskannan tilanteen. Tonttivarauskannassa on paljon tontteja, joita ei esimerkiksi pystytä kaavan keskeneräisyydestä johtuen kilpailuttamaan. Tällä varauskierroksella noin puolet varauksista (2 018 asuntoa) on kaavallisesti vielä kesken tai kaavoitus on vasta alkamassa.

Tontinvarausesityksen valmistelussa on huomioitu alueellinen tasapaino ja yksipuolisten asuinalueiden välttäminen ja segregaaation ehkäiseminen. Vuokravaltaisilla alueilla pyritään monipuolistamaan asuntokantaa. Kaupungin pitkäjänteinen työnjälki näkyy projektialueilla muun muassa hallinta- ja rahoitusmuodon osalta.

Tänä vuonna varauskierroksen tonteista esitetään varattaviksi prosentuaalisesti eniten sääntelemättömään tuotantoon, johtuen muun muassa Jätkäsaaren merenrantatonttien varaamisesta kilpailuihin. Jätkäsaaren aloitusvaiheen tontinvaraukset keskittyivät enemmän välimuodon ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon kuin sääntelemättömään asuntotuotantoon. Nyt loppuvaiheen merenrantatontit esitetään varattaviksi sääntelemättömään tuotantoon, jotta pääs-



täisiin lähemmäksi AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakautamaa.

Varattavat tontit mahdollistavat puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 7 500 asukkaalle. Hermanninrannan asemakaava-alueen tonteilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Suurimman osan Att:lle varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia vuoden 2026 loppuun mennessä, minkä johdosta Att:n tontinvarauksia esitetään vuoden 2026 loppuun saakka. On mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan myöhemmin jatkamaan. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatuille tonteille ei esitetä varausaikaa, koska tonteilla ei ole vielä toteuttajaa.

Vaikka uusia tontteja ja alueita kaavoitetaan runsaasti (noin 700 000 k-m² vuosittain), ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa määrin varattaviksi ja luovutettaviksi. Lainvoiman saa vuosittain osa asemakaavoista. Vuonna 2022 hyväksytyistä asumisen asemakaavoista sai 52 % (271 164 k-m²) lainvoiman. Lisäksi suurin osa kaavoista sijoittuu suurille projektialueille, joilta tonttien varaaminen ja luovuttaminen tapahtuu useiden vuosien aikana rakentamisen edetessä vaiheittain.

Myös esirakentamiseen osoitettujen investointirahojen määrä vaikuttaa tonttien rakentumisen aikatauluihin. Vaikka nyt investointirahoja on osoitettu ennätysmäärä kaupunkiympäristön toimialalle, niistä merkittävä määrä ohjautuu suuriin silta- ja raidehankkeisiin.

Ensi vuonna esitetään kaupunginhallitukselle uusia tontinvarauksia.

Tämä päätösesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä yhteistyössä asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen ja asumisen yksiköiden kanssa. Att on osallistunut valmisteluun sille esitettävien tonttien osalta.

Toimivalta

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

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.



Kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 5 miljoonaa euroa, mutta on enintään 10 miljoonaa euroa (hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentti).

Kaupunginhallitus on 18.9.2017 (865 §) tekemällään päätöksellä vahvistanut kaupunkiympäristön toimialalle toimivallan rajat muun muassa siten, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen myynneistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Edellä esitetyllä perusteella kaupunginhallituksella on toimivalta oikeuttaa tonttipäällikkö järjestämään tonttien hintakilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat ja päättämään kilpailujen voittajien kanssa tehtävien esisopimusten tai tontinvarausten ehdoista, kun kauppahinta tai vuokran lisäosuus on enintään 10 miljoonaa euroa, sekä myymään tontit, mikäli kauppahinta on enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttivarauksien perustelut ja ehdot 2023
- 2 Tontinvaraustaulukko
- 3 Varausaluekartta Pihlajistonkallio
- 4 Sijainti- ja kaavakartat
- 5 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Rakennukset ja yleiset alueet



30.05.2023

Asia/7

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 289



30.05.2023

Asia/8

§ 307

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Koksikadun kolmion varaamiseksi NREP Oy:lle (Kalasatama, Sörnäinen)

HEL 2023-006219 T 10 01 01 00

Koksikatu, Leonkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Koksikorttelin varaamista NREP Oy:lle (y-tunnus 3336681-8) toimitila- ja majoitushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatko-selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen Kalasataman kortteli nro 10624. Alueen pinta-ala on noin 6800 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä, liitteen 3 yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevia Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevia lisäehtoja.

Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Mia Haglund: Asia palautetaan valmisteluun. Kalasataman Koksikorttelin varaus perustuu NREPin osallistumiseen Lapinlahden sairaalarekonnusten restaurointiin ja kehittämiseen tähtäävään prosessiin. Päätös varauksen myöntämisestä tulisi täten arvioida samalla kun kaupunki tekee päätöksiä Lapinlahden alueen korjaamisen, hallinnoinnin ja omistamisen tulevaisuudesta.

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus: Jenni Hjelt:

Tontin varauksen liitteen 2 erityisistä varausehdoista poistetaan seuraava kohta kokonaisuudessaan: "Varauksensaaja sitoutuu edistämään Lapinlahden sairaalan kehittämishankkeen suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä kaupungin kanssa."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjeltin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Otto Meri, Saana Rossi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9–2 (0 tyhjä, 2 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot, päivitetty Kylk 30.5.2023 päätöksen mukaisesti
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevat lisäehdot
- 5 Erityiset varausehdot, esityslistan alkuperäinen versio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



30.05.2023

Asia/8

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Liite 1

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle Koksikorttelin varaamista NREP Oy:lle (y-tunnus 3336681-8) toimitila- ja majoitushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen Kalasataman kortteli nro 10624. Alueen pinta-ala on noin 6800 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä, liitteen 3 yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevia Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevia lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

NREP Oy pyytää 9.5.2023 päivätyllä hakemuksellaan Kalasatamaan sijoittuvan Koksikorttelin varaamista toimitila- ja majoitushankkeen kehittämistä varten 31.12.2025 asti. Kortteliin tavoitellaan noin 30 000 k-m² laajuista kokonaisuutta, josta toimitilan osuus olisi noin 15 000 – 20 000 k-m² ja loput majoitusta. Lopulliset eri käyttötarkoitusten laajuudet tarkentuvat kumppanuuskaavoituksen aikana.

NREP on pohjoismainen kiinteistökehittäjä- ja sijoittaja. Yritys on osa Urban Partnersia, joka työllistää yli 600 asiantuntijaa, joista noin 150 on Suomessa. NREP on sitoutunut hiilineutraaliin kiinteistöportfolioon vuoteen 2028 mennessä.

Varausalue ja hankkeen kuvaus

Varausalue muodostuu Kalasataman korttelista nro 10624. Varausalueella on voimassa 22.5.2015 lainvoiman saanut asemakaava nro 12291 Koksikadun kolmio, jossa alue on osoitettu osin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), osin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja osin asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Kortteliin on asemakaavassa osoitettu 3 tonttia ja sen nykyinen toimitilarakennusoikeus on 7800 k-m² ja asuinrakennusoikeus 14 300 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 6 800 m².

Yleiskaava 2016:ssa alue on Liike- ja palvelukeskusta C1 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen,



toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet.

Varausalue on tarkoitus kaavoittaa varausaikana kokonaisuudessaan toimitila- ja majoituskäyttöön varauksensaajan kanssa tehtävänä kumppanuuskaavoituksena. Kortteliin tavoitellaan jo edellä kuvatulla tavalla noin 30 000 k-m² laajuista kokonaisuutta, josta toimitilan osuus olisi noin 15 000 – 20 000 k-m² ja loput majoitusta. Varausaikana on mahdollista tutkia hankkeen ulottumista myös korttelin eteläpuolella olevalle yleiselle alueelle, jossa on varaus palvelu- tai yleiselle rakennukselle. Luovutettavan tontin tarkempi laajuus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunniteltu maankäytön muutos on perusteltu korttelin läheisyydessä tapahtuneen ja tulevaisuudessa tapahtuvan maankäytön kehityksen vuoksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.4.2023 Suvilahden tapahtuma-alueen asemakaavan muutoksen, joka sisältää tapahtumakorttelin ja sen eteläpuolisen Kaasutehtaankentän tapahtuma-alueen erilaisten kulttuuri- ja urheilutapahtumien käyttöön varausalueen länsipuolella. Tapahtumien ulkopuolella Kaasutehtaankenttä toimii yleisenä alueena ja on vapaasti alueen asukkaiden käytössä. Suvilahden alueelle suunnitellun tapahtuma-alueen ja sen toimintojen vuoksi asuinkerrostalot soveltuvat huonosti nyt varattavaan Koksikortteliin ja kortteli voisi toteutuksessaan suojata Kalasataman asuinaluetta ulkoilmatapahtumista johdulta melulta.

Koksikortteliin olisi tarkoitus toteuttaa NREPin uuden Woods-konseptin mukainen toimistotalo. Woods on NREPin kehittämä toimistokonsepti, jolla pyritään vastaamaan yritysten nopeasti muuttuviin vaatimuksiin. Tavoitteena ovat toimitilat, jossa tilankäyttö ja vuokrasuhteen joustavuus eroavat selkeästi tavanomaisesta toimitilasta. Perusperiaate on, että vuokralainen maksaa vain niistä tiloista tai työpisteistä, joita se kulloinkin tarvitsee.

Woods tarjoaa erikokoisia tilaratkaisuja yksittäisestä vuokrattavasta työpisteestä yli sadan hengen yrityksen tarpeisiin. Tilat vuokrataan käyttäjille kalustettuina ja varustettuina valmiine tietoliikenneyhteyksiineen. Woods keskittyy ennen kaikkea keskisuuriin yrityksiin, joissa on tällä hetkellä vahvin kasvutrendi ja aiempaa suurempi tarve joustaville toimitilaratkaisuille muuttuvassa markkinaympäristössä. Konsepti sopii hyvin täydentämään Kalasataman toimitilatarjontaa.

Rakennuksen katutasen tilat ovat osa kaupunkia, eikä niitä ole rajattu vain kiinteistön käyttäjille. Aulatilat ovat kaikille avoimet ja vastaanotto- ja palvelut on yhdistetty osaksi kahvila- ja ravintolatiloja, joiden palveluita



voivat hyödyntää myös talon ulkopuoliset käyttäjät. Toimitilojen lisäksi kortteliin tavoitellaan noin 12 000 k-m² majoitustoimintoja.

Varausaikana Koksikortteliin on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat, edistää hankkeen toteuttamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta sekä neuvotella tarpeelliset tontinluovutusta koskevat sopimukset.

Varauksen perustelut ja keskeiset ehdot

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti vuonna 2019 kaksivaiheisen ideakilpailun Lapinlahden sairaalarakennusten myymiseksi kaupungin kiinteistöpoliittisia linjauksia noudattaen ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun toisen vaiheen päätteeksi saatiin yksi kilpailuehdotus. Kilpailun arviointiryhmä arvioi ehdotuksen täyttävän kilpailun vähimmäisvaatimukset ja vastaavan kilpailun tavoitteisiin hyvin. Arviointiryhmä valitsi NREP Oy:n ehdotuksen "Lapinlahden kevät" kilpailun voittajaksi. Kilpailuehdotus sisälsi säilytettävien sairaalarakennusten restaurointia ja uutta käyttöä koskevan ehdotuksen lisäksi myös ehdotuksen uudisrakentamisesta Lapinlahden alueelle. Ehdotetun uudisrakentamisen laajuus oli noin 15 000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakuntaan valmisteltiin kilpailun jälkeen esitys alueen varaamiseksi kilpailun voittaneen työryhmän takana olleelle NREP Oy:lle. Samalla esitettiin, että lautakunta hyväksyisi osaltaan sairaala-alueen rakennusten myyntiä ja alueelle muodostettavien tonttien vuokraamista koskeva esisopimuksen sekä tonttien vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin hylkäsi esityksen 12.5.2020 § 265. Pormestari päätti 15.5.2020 § 60 ottaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti hylätä ehdotuksen 22.6.2020 § 401. Samalla kaupunginhallitus päätti muun ohella, että Lapinlahden kokonaisuuden osalta edetään niin, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ja toimintakonseptiltaan monipuolinen ratkaisu. Samalla kaupunginhallitus päätti valmistelua ohjaavista linjauksista ja että mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualueetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoaluetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta Lapinlahden puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan.

Kaupunginhallituksen edellyttämä selvityshenkilöiden raportti valmistui 22.1.2021. Raportissa suositeltiin muun ohella, että NREP Oy:lle osoitettaisiin suunnitteluvaraus Lapinlahden sairaala-alueen ulkopuolelta Lapinlahden aluetta koskeneen kilpailun voittajana.



Kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti kaupunki kiinnittää tontinluovutustoiminnassaan erityistä huomiota tontinluovutustoiminnan ennustettavuuteen ja pitkäjänteisyyteen (kohta 1. c). Näillä tekijöillä on suuri merkitys kaupungin toiminnan luotettavuuden kannalta, millä puolestaan on pitkällä tähtäimellä merkitystä kaupungin tarjoamien tonttien sekä kiinteistöjen kysyntään sekä kaupungin houkuttelevuuteen investointikohteena. Käytännön tasolla kaupungin toiminnan ennustettavuus tarkoittaa muun ohella sitä, että kaupungin on syytä sitoutua edistämään vaativia kiinteistökehityshankkeita mahdollisimman pitkälle hyväksymiensä kilpailuohjelmien ja järjestämisensä kilpailujen pohjalta. Kaupungin edunmukaista on, että usein merkittäviä suunnittelupanostuksia vaativiin kilpailuihin osallistuvat tahot kokevat voivansa luottaa siihen, että kilpailuohjelman mukainen ja kilpailun voittoon johtava tarjous, johtaa myönteiseen tulokseen myös jatkoprosessissa.

Edellä esitettyyn viitaten voidaan todeta, että Koksikadun korttelikokonaisuuden varaaminen NREP:lle on selvityshenkilöiden suositusten mukaisesti perusteltua. Edellä esitetyt näkökohdat huomioiden, myös tontin suoravaruksen perusteet ovat olemassa.

Kehittämisvarauksen aikana selvitetään riittävällä tarkkuudella hankkeen kaupunkikuvalliset, liikenteelliset, tekniset ja ympäristövaikutukset toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varaushakemuksessa esitetty hankekuvaus. Hakemuksessa esitetyt periaatteet esimerkiksi energialuokkaa ja korkeatasoista suunnitteluratkaisua koskien ovat sitovia. Varauksensaaja laatii kustannuksellaan asemakaavaa varten tarvittavat selvitykset.

Hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee noudattaa liitteen 2 erityisiä, liitteen 3 yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevia Kalasataman Koksikadun kolmion alueella noudatettavia erityisiä tontinluovutusehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi velvoite liittyä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn sekä maksaa ympäristötaiteellinen maksu tontinluovutuksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä NREPin kanssa lähtenyt etsimään ratkaisua, jonka pohjalta Lapinlahden sairaalan kehittämistä voitaisiin jatkaa kaupunginhallituksen linjauksia noudattaen. Nyt esitettävän Kalasataman Koksikorttelin varauksen taustat huomioiden voidaan pitää perusteltuna, että varaukseen sisällytetään ehdot, joiden mukaan varauksensaaja sitoutuu edistämään Lapinlahden sairaalan



kehittämishankkeen suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä kaupungin kanssa. Mikäli varauksensaaja vetäytyy Lapinlahden hankkeesta kaupungista riippumattomista syistä, raukeaa Koksikorttelin varaus. Jos taas kaupunki NREPistä riippumattomista syistä päättää edetä Lapinlahden sairaalan osalta muuten kuin yhteistyössä NREPin kanssa, tai mikäli Lapinlahden hanke jää toteutumatta NREPistä riippumattomista syistä, pysyy varaus voimassa.

Tontinvaraus ja tontinluovutus

Kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, kun sille on kaavalliset ja muut edellytykset. Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti tontinluovutuslinjausten mukaisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin markkinaehtoisesti määräytyvään hintaan. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen. Tonttihinnoittelun markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan tontinluovutuslinjausten mukaisesti vähintään kahden puolueettoman asiantuntijan arvioin.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Varaus perustuu varauksensaajan hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevat lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus



30.05.2023

Asia/8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 290



30.05.2023

Asia/9

§ 308

Länsi-Herttoniemen suojelu ja täydennysrakentaminen, asemakaavan muutosehdotus (nro 12849) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-012662 T 10 03 03

Hankennumero 1503_1, 1503

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila, tiimipäällikkö Anu Kuutti, johtava maisema-arkkitehti Marko Ahola ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, maankäyttö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Marko Ahola, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 09 310 37868
marko.ahola(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 kartta, päivätty 30.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 selostus, päivätty 30.5.2023



5	Havainnekuva, 30.5.2023
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7425/30.5.2023)
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 30.5.2023 ja asukastilaisuuden (12.12.2022) muistio
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 30.5.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43101–43109, 43119, 43121, 43126–43139 ja 43143–43147, korttelin 43117 tontteja 6 ja 7, korttelin 43142 tonttia 3, katu- ja puistoalueita (muodostuvat uudet korttelit 43295–43299)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Länsi-Herttoniemen aluetta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen asemakaavat ovat vanhentuneet: alueella on monin paikoin voimassa alkuperäiset asemakaavat 1940–50-luvuilta, joten suojelumääräykset eivät ole ajantasaisia.

Tavoitteena on ajantasaistaa alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja -tavoitteita. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista, joka huomioi Länsi-Herttoniemen kulttuuriympäristön arvot. Uusi rakentaminen tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan katuverkkoon ja uuden rakentamisen edellyttämä pysäköinti sijoittuu tonteille. Rakentaminen painottuu erityisesti Herttoniemen ja Siilitien metroasemien läheisyyteen. Uudisrakentaminen noudattaa mittakaavaltaan ja ilmeeltään länsiherttoniemeläistä henkeä.

Kaavaratkaisulla ei ole suojeltu Länsi-Herttoniemen kirkkoa. Rakennus on ollut viime vuodet tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennukseen kohdistuu merkittävää korjausvelkaa. Kirkon tontille on suunniteltu uutta päiväkotia.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen toteutetaan Länsi-Herttoniemen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla ja että alueen suojeluarvot saadaan turvattua ajantasaisilla suojelumerkinnöillä.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 25 000 k-m². Uusien AK-tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,2, A-tonttien e=0,7 ja AL-tontin e=2,0. Asukasmäärän lisäys on noin 630 henkeä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7425), jossa esitetään uudet yhteydet uusille tonteille sekä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä sille osalle kaava-alueetta, johon suurimmat muutokset kohdistuvat ja ovat tarpeellisia asemakaavan toteuttamisen kannalta. Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty itäbaanan liittymäjärjestelyt Hiihtomäentien ja Oravapuiston yhtymäkohtaan.

Kaavaratkaisu vaikuttaa erityisesti siten, että arvostetun alueen rakennusten ja ympäristön arvot turvataan ja alueelle syntyy uusia täydennysrakentamisen paikkoja metroasemien läheisyyteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Herttoniemen alue on yhtenäisenä säilynyt, pääosin 1950-luvulla rakennettu asuinalue. Alueen kaupunkirakenne, katuverkosto ja sen hierarkia sekä metsäkaupungin luonne on säilynyt pääosin alkuperäisen toteutuksen mukaisena. Länsi-Herttoniemen kaupunkikuva on arkitektuuriltaan ja rakennustavaltaan yhtenäistä ja ympäristöltään puistomaista. Kerrostaloalueella pistetalot ja lamellitalot on sijoitettu yleensä omille tonteilleen vapaasti puistomaiseen ympäristöön. Puistot ja tontit liittyvät toisiinsa saumattomasti. Länsi-Herttoniemen pääkokoojakatuja ovat Hiihtomäentie, Kettutie ja Siilitie. Länsi-Herttoniemeä palvelee kaksi metroasemaa. Tonteilla on vähän autopaikkoja ja autoja säilytetään paljon kadunvarsilla.

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä (1940–1970). Alueen vanhin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1946. Alueen katuverkko ja korttelirakenne perustuu tähän asemakaavaan, ja se on edelleen voimassa useimmilla kerrostaloalueen tonteilla.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Alueella on myös yksityisomistuksessa olevia tontteja ja tiloja sekä valtion omistuksessa oleva puiston osa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti (04/2023):

Johtosiirrot	0,4 milj. euroa
Maaperän pilaantuneisuus	0,35 milj. euroa
Puistot (lisätään tarkistettuun ehdotukseen)	x,x milj. euroa
Julkiset rakennukset	12 milj. euroa
Yhteensä	n. 13 milj. euroa

Johtosiirrot pitää sisällään alueella tehtävät yhdyskuntateknisiin verkostoihin kohdistuvat toimenpiteet. Jakaantuu seuraavasti; vesihuolto 0,25 milj. euroa ja kaukolämpö 0,15 milj. euroa.

Maaperän pilaantuneisuus sisältää Oravapuiston alueella tehtävien kunnostustöiden kustannukset.

Julkiset rakennukset sisältävät kaavoitettavan uuden päiväkodin alustavan kustannusarvion.



30.05.2023

Puistojen kustannusarvio esitetään tarkistetun ehdotuksen yhteydessä. Puistojen alueen hulevesiratkaisujen kustannukset ovat alustavasti noin 0,2 milj. euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-
keuden arvo on karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön, liikenteeseen sekä vesi- ja jätehuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaehdotuksesta on poistettu yksi rakennuspaikka Hiihtäjänpuistosta. Lisäksi on laadittu johtosiirtoselvitys uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarpeista sekä hulevesiselvitys Suk-sipuistosta ja Oravapuistosta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat yleisesti täydennysrakentamiseen ja esitettyihin
täydennysrakentamisen paikkoihin, uudisrakentamisen tapaan, liiken-
teeseen ja pysäköintiin, kirkon tonttiin, luontoarvoihin, palveluihin, suo-
jelumääräyksiin sekä kaavaprosessiin. Mielipiteet on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotuksesta on poistettu yksi raken-
tamisen paikka Hiihtäjänpuistosta, rakennuspaikkojen sijainteja on tut-



kittu tarkemmin, uudisrakentamisen ja suojelumääräyksiä on tarkennettu, ajoyhteys Oravapuiston uudisrakentamiselle on muutettu kulkemaan Susitien kautta, Siilitien kortteliin on esitetty korkeampaa rakentamista ja kirkon tontille on esitetty rakentamista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 178 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) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, maankäyttö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Marko Ahola, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 09 310 37868
marko.ahola(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217



§ 309

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Huopalahdentien katualue ympäristöineen, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12764) (sisältää liikennesuun- nitelman)

HEL 2020-013669 T 10 03 03

Hankenumero 5704_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 30.5.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12764 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) vesialueita. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto- ja katualueita ja 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Munkkivuori, Niemenmäki) korttelia 30048, korttelin 30096 tontteja 4 ja 5, korttelin 30101 tonttia 4, korttelin 30112 tonttia 7, korttelin 30118 tonttia 2 sekä puisto-, katu- ja tiealueita (muodostuu uusi kortteli 30226).

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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Tietokuja 2: 6 000 euroa

Käsittely

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



30.05.2023

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Suvi Tyynilä, arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen, projektinjohtaja Anton Silvo, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, arkkitehti Ulla Jaakonaho, erityisasiantuntija Anu Haahla ja maisema-arkkitehti Harald Arlander. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Anton Silvo, projektipäällikkö, puhelin: 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12764 kartta, päivätty 30.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12764 selostus, päivätty 30.5.2023, päivitetty Kylk:n 30.5.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Huopalahdentien bulevardikaupungin meluselvitys, 1. vaihe
- 6 Huopalahdentien bulevardikaupungin ilmanlaatuselvitys, 1. vaihe
- 7 Teknistaloudelliset kartat
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7247–7249)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.1.2023, täydennetty 30.5.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 10



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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 11

KYMP Myyntilaskut

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Hanke on osa Läntisen bulevardikaupungin (Vihdintie – Huopalahdentie) suunnittelua. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Munkkiniemensillan ja Vanhan viertotien välistä Huopalahdentien osuutta, kolmea Huopalahdentiehen rajoittuvaa tonttia, sekä osoitteissa Tietokuja 2 ja 4 sijaitsevia liikerakennusten tontteja.

Uusi ns. Vihdintien pikaraitiotie yhdistää alueen raideliikenteen verkoon ja nostaa joukkoliikenteen palvelutasoa alueella. Kaavahankkeen tärkeimpänä tavoitteena on mahdollistaa pikaraitiotien rakentaminen Huopalahdentielle. Kaava myös luo edellytykset aluetta ympäröivälle maankäytölle: Huopalahdentie linjataan uudelleen Turunväylän uudelleen muotoiltavan liittymän kohdalla niin, että sen varrelle on sijoitettavissa täydentävää asuin- ja toimitilarakentamista. Lisäksi kaavaratkaisulla suojellaan IBM:n entinen pääkonttori ja mahdollistetaan eri alojen yritysten sekä opetus- ja varhaiskasvatustilojen sijoittumisen rakennukseen, osana alueelle myöhemmin rakentuvaa houkuttelevaa työpaikka-keskittymää.

Tavoitteena on rakentaa Huopalahdentiestä bulevardimainen katu, joka on liikenteellisesti toimiva ja samalla mahdollisimman viihtyisä ja vehreä. Jalankulun ja oleskelun paikoilla panostetaan kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin. Pikaraitiotie- ja bussipysäkit keskitetään aukioille, joita tulevat reunustamaan olemassa olevat ja myöhemmin rakennettavat kivi-jalkaliiketilat. Uutta rakentamista Huopalahdentien varteen tullaan osoittamaan seuraavissa kaavahankkeissa, joista ensimmäinen (Niemenmäen länsipuoli) on käynnistynyt alkuvuodesta 2023.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 7247–7249), jossa esitetään ratkaisut kaikkien liikennemuotojen järjestämiseksi asemakaava-alueella ja osin siihen toiminnallisesti liittyviltä



alueilta. Liikennesuunnitelman merkittävimmät uudet ratkaistut liittyvät Huopalahdentien itäpuolta kulkevan baanau ja Huopalahdentielle sijoitettavan raitiotien järjestelyihin. Lisäksi liikennesuunnitelmassa esitetään ratkaisut mm. Turunväylän liittymän ja Kivitorpan aukion kohdilla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista mm.:

- mahdollistamalla pikaraitiotien rakentamisen Huopalahdentielle osana raideliikenteen verkostokaupungin toteuttamista
- vapauttamalla rakennusmaata nykyisiltä tie- ja katualueilta mahdollistaen näin uuden asuin- ja toimitilarakentamisen sijoittumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen, varrelle
- parantamalla kaupunkiympäristön laatua, erityisesti Huopalahdentien pohjoispään viihtyisyyttä, korkeatasoisiin katu- ja aukiorakentamisen ratkaisuihin ohjaavilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä
- mahdollistamalla kaikkien kulkumuotojen toimivuus ja niiden joustava kytkeytyminen toisiinsa mm. pikaraitiotien ja linja-autojen pysäkkien sekä pyöräpysäköintipaikkojen ja kaupunkipyöräasemien keskittämisellä aukoiden yhteyteen
- parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita ja edistämällä mm. baanaverkon kehittämistä
- mahdollistamalla eri alojen yritysten sekä opetus- ja varhaiskasvatustilojen sijoittumisen entiseen IBM:n pääkonttoriin osana alueelle myöhemmin rakentuvaa houkuttelevaa työpaikkakeskittymää.

Kaavaratkaisu on alueella voimassa olevien yleiskaavojen (Helsingin yleiskaava 2016 ja oikeusvaikutteinen yleiskaava 2002) sekä maanalaisten yleiskaavan 2021 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon 19.6.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa 20 asemakaavaa vuosilta 1950–2016. Alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan katualueita, tiealueita, vesialuetta, puistoalueita, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita, sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS), liikerakennusten (KL), toimistorakennusten (KT) ja huoltoasemien korttelialueita (LH, AM). Uutta asemakaavaa muodostuu Munkkiniemen sillan pohjoisreunalle.



30.05.2023

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan suunnittelualueesta. Valtio hallitsee tieoikeudella Turunväylän aluetta. Tietokuja 2 ja 4 tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä Tietokuja 2 kiinteistön omistajan hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti; kustannukset esitettynä kustannustasossa syyskuu 2022, joka vastaa Maku-indeksin pistelukua 125,31 (2015=100), alv. 0 %.

Esirakentaminen	12 400 000 €
Katu- ja puistorakenteet	21 240 000 €
Sillat	5 820 000 €
Muut taitorakenteet	110 000 €
Purkutyöt	120 000 €
Raitiotie	18 510 000 €
Kaukolämpö- ja jäähdytys	570 000 €
Vesihuolto	12 310 000 €
Muu kunnallistekniikka	2 540 000 €
KAIKKI YHTEENSÄ	73 600 000 €

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



30.05.2023

- sosiaali- ja terveystoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat mm. pikaraitiotien tärkeyteen, bussiliikenteen sujuvuuteen, alueen jätevesitunneleiden ja vesihuoltolinjojen huomioimiseen, puistokatumaisen ilmeen säilyttämiseen ja alueen rakentumisen kerrostumien säilyttämiseen osana uutta kokonaisuutta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. neuvottelemalla muuttuvista liikenneratkaisusta HSL:n kanssa, laatimalla alueelle kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka ohjaamisessa HSY on ollut mukana, ja säilyttämällä Huopalahdentien eteläpään puistokatumainen ilme kaavamerkintöjen ja määräysten avulla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat mm. liikenteen sujumiseen tulevaisuudessa, yritysten toimintaedellytyksiin, Huopalahdentien eteläpään rinnakkaiskatuihin, ns. talouskaistoihin, Kivitorpanpuistossa sijaitseviin urheilukenttiin sekä luonnon ja ihmisten elinolosuhteiden huononemiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.1.– 7.2.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. Huopalahdentien bulevardisoinnin (mm. uuden linjauksen ja pikaraitotiehankkeen) tarpeellisuuteen, jalkakulun ja pyöräilyn sujuvuuteen, Munkkiniemenaukion raitiotiepysäkkien saavutettavuuteen, huoltoasematontin toimivuuteen sekä palvelujen riittävyyteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. alueella sijaitsevan voimajohdon kaapelointiin, joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuuteen, vesihuollon johtosiirtoihin, alueen poikki kulkevan viemäritunnelin huomioimiseen, meluntorjuntaan, liikennejärjestelmään, ilmastovaikutuksiin sekä alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy



30.05.2023

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, 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 yksityiskohdallisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Kaavan KTY-1-korttelialueelle tulleista muutoksista ja meluntorjuntamerkinnöistä ja -määräyksistä, pihakansimerkinnän sisällöstä sekä ilmanlaatuhaittojen huomioimisesta on kuultu ELY-keskuksen edustajia sähköpostitse. Tietokuja 2 tontille tehdyistä muutoksista on sovittu kiinteistön omistajan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Anton Silvo, projektipäällikkö, puhelin: 310 37489



30.05.2023

anton.silvo(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12764 kartta, päivätty 30.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12764 selostus, päivätty 30.5.2023
- 5 Huopalahdentien bulevardikaupungin meluselvitys, 1. vaihe
- 6 Huopalahdentien bulevardikaupungin ilmanlaatuselvitys, 1. vaihe
- 7 Teknistaloudelliset kartat
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7247–7249)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.1.2023, täydennetty 30.5.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 10
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 11

Tiedoksi



30.05.2023

Asia/10

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.2.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2021



30.05.2023

§ 310

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Haagan ympyrä ja Vihdintie, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12756) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-003717 T 10 03 03

Hankennumero 5704_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Suvi Tyynilä, arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen, projektinjohtaja Anton Silvo, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, arkkitehti Ulla Jaakonaho, erityisasiantuntija Anu Haahla ja maisema-arkkitehti Harald Arlander. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Katri Penttinen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Katri Penttisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, kaavatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Harald Arlander, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146

harald.arlander(a)hel.fi

Liitteet

1

Sijaintikartta 30.5.2023



2	Ilmakuva 30.5.2023
3	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12756 kartta, päivätty 8.11.2022, muutettu 30.5.2023
4	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12756 selostus, päivätty 8.11.2022, muutettu 30.5.2023
5	Havainnekuva, 30.5.2023
6	Liikennesuunnitelma (piir.nrot 7222, 7223 ja 7224 / 8.11.2022, muutettu 30.5.2023)
7	Haagan ympyrän alue, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
8	Liikennemeluserveys
9	Ilmanlaatuselvitys
10	Teknicaloudelliset kartat
11	Tilastotiedot 8.11.2022, päivitetty 30.5.2023
12	Tehdyt muutokset
13	Vuorovaikutusraportti 8.11.2022, täydennetty 30.5.2023 ja yhteenveto asukastilaisuudesta (27.1.2021)
14	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.11.2022 päivätyn ja 30.5.2023 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12756 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) katu- ja lähivirkistysalueita sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Marttila) katu- ja lähivirkistysalueita. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) osia korttelin 29073 tonteista 12 ja 13 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja rautatiealueita ja maanalaisia tiloja katu- ja puistoalueilla sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) osia korttelin 46026 tonteista 3 ja 4, osaa korttelin 46032 tonttia 10, osaa korttelin 46054 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä maanalaisia tiloja osalla korttelin 46026 tonttia 4 sekä puistoalueella (muodostuvat uudet korttelit 29267–29270).

Lisäksi lautakunta päättää

- 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu koskee Haagassa ja Pitäjänmäessä sijaitsevia Vihdintien, Huopalahdentien, Pitäjänmäentien, Haagan liikenneympyrän, Eliel Saarisen tien, Bensa-asemankujan, Vanhan viertotien pohjoisosan ja Kaupintien katualueita, niihin rajautuvia suojaviher-, puisto- ja virkistysalueita, rautatiealuetta sekä asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella kaavaratkaisun liito-oravayhteyttä on vahvistettu aiempaan suunnitelmaan verrattuna Länsi-Haagan aukion alueella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Vihdintien pikaraitiotien ja kaupunkibulevardin uusien katu- ja infrajärjestelyjen rakentamisen Huopalahdentien pohjoisosasta Kaupintielle, sekä Haagan perhekeskuksen ja terveys- ja hyvinvointikeskuksen sekä kolmen toimitilakorttelin rakentamisen kahden pikaraitiotien solmukohtaan Haagan ympyrän alueelle. Alueelle syntyy uusi Länsi-Haagan osa-alueen keskus, jossa kahden pikaraitiopysäkin välittömään läheisyyteen syntyy myös palveluja ja liiketiloja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Tavoitteena on vihreä ja viihtyisä aukioalue (Länsi-Haagan aukio), jolla kävelijän ja pyöräilijän on helppo liikkua ja asioida.

Myös Valimon aseman kohdalle muodostuu sujuva joukkoliikenteen vaihtopaikka. Tavoitteena on, että uusi pikaraitiolinja Helsingin keskustasta Kannelmäkeen tulee valmistuessaan palvelemaan Läntisen bulevardikaupungin uutta tiivistyvää maankäyttöä ja jo olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita, sekä kytkeään yhteen kantakaupungin raitioverkon, Raide-Jokerin, rantaradan ja kehäradan.

Uutta toimitilakerrosalaa on 43 000 k-m², uutta liiketilakerrosalaa on 3 700 k-m² ja uutta palvelurakennusten kerrosalaa on 27 000 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=4,70.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 7222, 7223 ja 7224), jonka mukaan kadulle varataan riittävät tilat kaikille liikennemuodoille, erilliselle raitiotielle ja pysäkeille.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se luo toteuttamisedellytykset tulevalle, eri kaupunginosat toisiinsa kytkevälle täydennysrakentamiselle Vihdintien varrella.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se tukee raideliikenteen verkostokaupungin toteutusta mahdollistaen rakentamista tulevan pikaraitioyhteyden varrella ja rautatieaseman ympäristöissä. Kaavaratkaisussa varmistetaan tiivistävän kaupungin liikennejärjestelmän riittävä kapasiteetti suunnittelemalla kaikki kulkumuodot ja huomioimalla niiden kytkeytyminen toisiinsa. Kaavaratkaisussa sopeudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Vihdintien, Huopalahdentien, Pitäjänmäentien, Eliel Saarisen tien, Kaupintien, Bensa-asemankujan, Vanhan viertotien ja Haagan liikenneympyrän tie- ja katualuetta ja niihin rajautuvia suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä rautatiealuetta. Alueeseen kuuluu lisäksi osia tonteista 29073/12–13, 46026/3–4, 46032/10 ja 46054/7. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952–2017. Rautatiealueen pohjoispuolella alue on pääosin asemakaavoittamatonta, kaduksi rakennettua aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan alueesta. Rautatiealue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	13 530 000 €
Katu- ja puistorakenteet	21 360 000 €
Sillat	13 340 000 €
Muut taitorakenteet	4 540 000 €
Purkutyöt	360 000 €
Raitiotie	14 760 000 €
Kaukolämpö -ja jäähdytys	7 000 000 €
Vesihuolto	7 730 000 €



Muu kunnallistekniikka	10 850 000 €
KAIKKI YHTEENSÄ	93 500 000 €

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaava-alueelle on osoitettu uutta kerrosalaa 76 200 k-m². Rakennusoikeuden arvoksi on alustavasti arvioitu noin 26 M€.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.12.2022–23.1.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.11.2022 ja lautakunta päätti 22.11.2022 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 2 183). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 2 kirjettä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa vuorovaikutukseen, kaava-alueen rajaukseen, osayleiskaavan tarpeellisuuteen, viereisen Riistavuorenpuiston alueen kaavoitukseen, kaava-alueen luontoarvoihin ja lintujen huomioimiseen, viheryhteyksiin ja niiden jatkuvuuteen, kaavan ilmastovaikutuksiin ja hiilijalanjälkilaskelmaan, Vihdintien pikaraitiotien tarpeellisuuteen, MAL-sopimiseen, Vihdintien leveyteen, Länsi-Haagan aukion kortteleiden käyttötarkoitukseen ja rakentamisen määrään kyseisissä kortteleissa. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa kaava-alueen rajaukseen, Vihdintien pikaraitiotien tarpeellisuuteen, pikaraitiotie-idean vanhentuneisuuteen, raitiotiehankkeen asuntopoliittisiin perusteisiin, raitiopysäkkien sijoittumiseen, Vihdintien leveyteen ja sen vaikutukseen Riistavuorenpuiston reunan rakentamiseen sekä Länsi-Haagan aukion toimistokortteleiden keventämiseen asunnoilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleiskaavan toteutumiseen, yhdyskuntatekniseen huoltoon, liikenteeseen, ilmastonmuutoksen huomioimiseen, ympäristöhäiriöiden huomioimiseen, liito-oravan keskeiseen siirtymäreittiin Haagan ympyrän alueella sekä tulevan perhekeskuksen ja terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilatarpeisiin ja pysäköintiratkaisuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



30.05.2023

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, kaavatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Harald Arlander, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146

harald.arlander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 30.5.2023
- 2 Ilmakuva 30.5.2023
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12756 kartta, päivätty 8.11.2022, muutettu 30.5.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12756 selostus, päivätty 8.11.2022, muutettu 30.5.2023
- 5 Havainnekuva, 30.5.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nrot 7222, 7223 ja 7224 / 8.11.2022, muutettu 30.5.2023)
- 7 Haagan ympyrän alue, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma



30.05.2023

8	Liikennemeluserelvitys
9	Ilmanlaatuselvitys
10	Teknitaloudelliset kartat
11	Tilastotiedot 8.11.2022, päivitetty 30.5.2023
12	Tehdyt muutokset
13	Vuorovaikutusraportti 8.11.2022, täydennetty 30.5.2023 ja yhteenveto asukastilaisuudesta (27.1.2021)
14	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
2	Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 651



§ 311

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi sekä vuokrasopimusjärjestelyjen tekeminen Helsinki Shipyard Oy:n ja DNY Finland Oy:n kanssa Hietalahdessa

HEL 2023-005389 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Hietalahti) sijaitsevien, liitekartan 1 mukaisten maa- ja vesialueiden (alue A 130 349 m² ja alue B 26 331 m², yhteensä 156 680 m²) vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 31.12.2073 saakka.

2

Vuokra 1.1.2036 alkaen määritetään myöhemmin ja se tulee perustumaan vuokranantajan ulkopuoliselta asiantuntijalta tilaamaan arviokirjaan, jonka pohjalta määritetään vuokra-alueelle markkinavuokra.

3

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin teollisuusalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä DNY Finland Oy:n (Y-tunnus 3357468-4) kanssa liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen edellyttäen, että vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt sille maanvuokrasopimuksen voimaantulohetkellä.

Vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy myöhemmin päätöskohdan A mukaiset vuokrausperiaatteet 31.12.2073 saakka.

C



Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä telakka-alueen nykyisen, Helsinki Shipyard Oy:n (Y-tunnus 2999898-6) maanvuokrasopimuksen nro 22500, vuokraustunnus T1120-82 (liitteenä 3) päättymään samanaikaisesti kuin päätöskohdan B mukainen uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan.

D

Kaupunkiympäristölautakunta valtuutti sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1120-82)

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Timo Laiho, johtava tonttiasiamies Elina Kuikanmäki ja projektipäällikkö Johanna Hytönen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos_DNY_Finland_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus_Helsinki Shipyard_Oy_22500
- 4 Hakemus_DNY_Finland_Oy_19.5.2023

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista A ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Vuokralaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hietalahden telakka-alueelle esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista ja vuokrasopimusjärjestelyjä.

Helsinki Shipyard Oy:n koko liiketoiminta mukaan lukien maanvuokrasopimus rakennuksineen tulee siirtymään Davie-konserniin kuuluvan DNY Finland Oy:n omistukseen ennen esitettävän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. DNY Finland Oy ostaa nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan, missä yhteydessä nykyisen vuokralaisen liiketoiminnan käsittämä omaisuus vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset siirtyvät liiketoiminnan hankkimista varten perustetulle suomalaiselle osakeyhtiölle, DNY Finland Oy:lle. Hakijan tarkoituksena on jatkaa ja kehittää nykyisen vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa telakkateollisuuden liiketoimintaa.

Uuden telakkayhtiön toimintaedellytysten turvaamiseksi Hietalahden alueella esitetään tehtäväksi vuokrasopimusjärjestely, jolla kaupunki solmii uuden telakkayhtiön, DNY Finland Oy:n, kanssa nykyisestä Hietalahden vuokra-alueesta uuden vuokrasopimuksen, joka olisi voimassa vähintään 31.12.2050 saakka ja kaupunginvaltuuston päätöksellä enintään 31.3.2073 saakka.

Uuden vuokrasopimuksen tekeminen DNY Finland Oy:n kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista. Telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi neuvoteltua uutta vuokrasopimusta voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.



Esittelijän perustelut

Nykyinen maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Helsinki Shipyard Oy:lle yhteensä 156 680 m² suuruisen alueen, jolla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia yhteensä noin 93 496 k-m² ja josta perittiin vuonna 2022 yhteensä 1 067 739 euron vuosivuokraa. Sopimus päättyy 31.12.2035.

Telakan alkuperäisestä sopimusalueesta on sopimusehtojen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan telakka-allas 31.8.2016 ja Hernesaaren vuokra-alue 31.12.2020. Helsinki Shipyard Oy on hoitanut asianmukaisesti em. alueisiin liittyvät purku-, puhdistus- ja ennallistamisvastuunsa.

Hakemus

Helsinki Shipyard Oy ja DNY Finland Oy ovat lähettäneet kaupungille hakemuksen, jolla yhtiöt pyytävät, että kaupunki merkitsisi nykyisen telakka-alueen koskevan maanvuokrasopimuksen päättyneeksi ja solmisi uuden, pidempiaikaisen sopimuksen DNY Finland Oy:n kanssa.

DNY Finland Oy jatkaa Helsingin telakan toimintaa

Helsinki Shipyard Oy on valmistellut liiketoimintakaupan Davie-konserniin kuuluvan DNY Finland Oy:n kanssa. Maanvuokrasopimus rakennuksineen ja nykyisen telakan toiminnot henkilöstöineen liiketoimintakaupalla siirtyvät DNY Finland Oy:n omistukseen ennen esitetyn uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. DNY Finland Oy:n tarkoituksena on jatkaa ja kehittää nykyisen vuokralaisen vuokra-alueella harjoittamaa telakkateollisuuden liiketoimintaa.

Kaavatilanne ja käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut sekä Helsinki Shipyard Oy:n että DNY Finland Oy:n edustajien kanssa vuokrasopimusjärjestelyistä, joilla turvattaisiin uuden telakkayhtiön toimintaedellytykset, mutta samalla huomioitaisiin kaupungin intressit ja kehittämistavoitteet.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Helsingin telakan alue on merkitty toimitila-alue -kaavamerkinnällä. Yleiskaavan 2016 suunnittelun aikajänne on vuoteen 2050 asti.

Yleiskaavassa 2016 Helsingin telakkaa ympäröivät alueet on merkitty kantakaupunki-merkinnällä, jota kehitetään toiminnallisesti monipuolisen alueena.

Vuokra-alueella on voimassa 25.3.1982 lainvoimaiseksi tullut asema-kaava nro 8418. Em. kaavan mukaan vuokra-alue koostuu teollisuus-



varastorakennusten korttelialueesta (T), satama-alueesta, jolle saa rakentaa tarvittavia laituri- ja kuormaustiloja, raiteita, kulkuteitä sekä autopaikkoja (LS), ja vesialueesta (W).

Vuokra-alue rajautuu Hernesaari-nimiseen, sopimuksentekohetkellä viireillä olevaan asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen (hankenumero 1603_4). Hernesaaren alueelle on tulevaisuudessa sijoittumassa muun muassa asuin- ja toimitilarakentamista, julkisia ja kaupallisia palveluita sekä puisto- ja satamatoimintoja.

Vuokra-alueen pohjoispuolella on sopimuksentekohetkellä viireillä Hietalahdenranta-nimisen asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (hankenumero 6324_2) laatiminen. Hietalahdenaltaan ympäristöön suunnitellaan uutta toimitilarakentamista ja uusia liikennejärjestelyitä. Suunnittelun lähtökohtana on luoda alueesta korkean profiilin yrityskeskittymä kivijalkapalveluineen ja kehittää alueen julkisia ulkotiloja laadukkaana kävely-ympäristönä monipuolisine toimintoineen. Alueelle tutkitaan lisäksi maanalaisen pysäköintilaitoksen sijoittamista.

Vuokra-alueen läheisyyteen suunnitteilla olevista maankäytön muutoksista huolimatta Helsingin kaupunki on muun muassa telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen vuoksi päättänyt vuokrata alueen tämän sopimuksen mukaisin ehdoin telakkateollisuuden tarpeisiin siten, ettei vuokra-alueella harjoitettava toiminta haittaa edellä mainittuja kaupungin maankäytön tavoitteiden toteuttamista.

Neuvotteluissa on sovittu mm. muutoksista vuokra-aikaan, vakuuksiin, alivuokraukseen, maaperävastuisiin ja vuokra-alueen käyttötarkoitukseen. Lisäksi on sovittu alueen uudelleen vuokrauksesta ja omistuksen säilymisestä kaupungilla sekä ajankohdasta, jolloin vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksiä tarkastellaan tiettyjen tunnuslukujen täyttymisen perusteella.

Neuvotteluissa on saavutettu yhteisymmärrys siitä, miten osapuolten tavoitteet voidaan sovittaa yhteen.

Neuvottelutuloksen pääasiallinen sisältö

Vuokra-aika ja -alueet

Kaupunki solmii uuden telakkayhtiön kanssa Hietalahden vuokra-alueesta (156 680 m²) uuden maanvuokrasopimuksen, joka on voimassa 31.12.2050 saakka ja jota jatketaan 31.3.2073 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy esitetyt vuokrausperiaatteet.



Vuokra-alue säilyy ennallaan (156 680 m²). Mikäli vuokralainen tarvitsee vuokrakauden aikana tilapäisiä lisäalueita telakkateollisuuden tarpeisiin, niistä neuvotellaan erikseen.

Telakan alkuperäisestä sopimusalueesta on sopimusehtojen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan telakka-allas 31.8.2016 ja Hernesaaren vuokra-alue 31.12.2020. Vuokralainen on hoitanut asianmukaisesti em. alueisiin liittyvät purku-, puhdistus- ja ennallistamisvastuunsa.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat vuokrausta.

Vuokran määrä

Uuden maanvuokrasopimuksen vuokra pidetään voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tasolla voimassa olevan vuokra-ajan loppuun saakka (31.12.2035).

Alueesta perittävä vuokra ajalla 1.4.2023 – 31.3.2024 on 1 143 968,57 euroa.

Voimassa olevan sopimuksen ehtojen mukaista vuokraa pidetään alueelle toteutettu rakennusoikeus ja alueen rakentamismahdollisuudet huomioiden edelleen käypänä ja se on myös teollisuustontteja koskevan hintavyöhykekartan (Newsec 2021) osoittamalla tasolla.

Uuden maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan 1.1.2036 alkaen vuokra päivitetään silloiselle markkinavuokratasolle ulkopuolisen arvioitsijan lausunnon perusteella.

Maaperä- ja purkuvastuut sekä vakuudet

DNY Finland Oy:n kanssa solmittavaan uuteen vuokrasopimukseen on sisällytetty määräykset siitä, että nykyisen sopimuksen mukaisen vuokralaisen vastuut koskien muun muassa vuokra-alueella olevien rakennusten ja laitosten poistamista sokkeleineen ja muun vuokratun alueen puhdistamista nykyisen vuokrakauden päätyttyä siirtyvät uuden vuokralaisen vastuulle.

Nykyisessä vuokrasopimuksessa olevat vapautukset tiettyjen rakennusten sekä laiturien purkuvastuusta on sisällytetty sellaisenaan uuteen sopimukseen. Purkuvelvollisuus ei koske myöskään vuokra-alueella olevia mahdollisesti asemakaavalla suojeltavia rakennuksia.

DNY Finland Oy suorittaa kaupungille 2 miljoonaa euroa kertakorvauksena ennen nyt esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tapahtuneesta maaperän pilaantumisen (ml. merisedimentit). Lisäksi se vastaa kaupungin vakiintuneen sopimuskäytännön ja lainsäädännön mukaisesti vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta



omalta hallinta-ajaltaan. Myös vuokra-aikana tehtävän korjaus- ja uudisrakentamisen yhteydessä tehtävät vähäiset pima-kunnostukset sekä merisedimentteihin liittyvät kustannukset jäävät sopimusehtojen mukaan uuden vuokralaisen vastuulle.

Kaupungilla on tällä hetkellä vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella oleviin rakennuksiin vahvistettu, suuruudeltaan 2,26 miljoonan euron kiinnitys ja siihen liittyvä panttikirja. Voimassa olevan sopimuksen ehtojen mukaan em. vakuuden määrä voidaan vähentää 1,71 miljoonaan euroon, kun Hernesaaren alue on luovutettu kaupungin hallintaan. Muutosta kiinnitykseen ei kuitenkaan vielä ole tehty, joten se tullaan tekemään uuden maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

Lisäksi nykyisen vuokralaisen, Helsinki Shipyard Oy:n, kaupungille aiemmin asettama käteisvakuus, määrältään 8,5 miljoonaa euroa, vapautetaan uuden sopimuksen yhteydessä ja uusi vuokralainen asettaa vakuudeksi sopimusvelvoitteidensa täyttämistä sen tilalle 31.12.2040 mennessä kaupungin hyväksymän korvaavan vakuuden, määrältään 6,5 miljoonaa euroa.

Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten purku- ja maaperän puhdistamiskustannuksen suuruusluokka on selvitetty asiantuntija-arvioilla ja uuden sopimuksen mukaiset vakuudet on arvioitu riittäviksi varmistamaan velvoitteiden täyttämisen vuokrasopimuksen aikanaan päättyessä.

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta ja alivuokraus

Vuokra-aluetta saa esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan käyttää yksinomaan sopimuksen mukaisesti telakkateollisuuden tarpeisiin.

Mikäli vuokraoikeuden haltijan omistus muuttuu tai vuokraoikeus siirretään eteenpäin, kaupungilla on yksipuolinen oikeus tarkentaa alueella harjoitettavan telakkatoiminnan sisältöä.

Vuokralainen ei esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokralainen saa edellä sanotusta alivuokrauskiellosta huolimatta osoittaa osan alueella olevasta rakennuksesta liikehuoneiston vuokralain mukaisin sopimuksin toisen käyttöön. Myöskään vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen vuokralaisen konserniyhtiö Davie Canada Yard Inc.:n tai Helsingin kaupungin käyttöön ei vaadi vuokranantajan suostumusta.

Kaupungin oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus



Vuokranantajalla on oikeus, tiettyjen sopimusrikkomusten lisäksi, irtisanoa uusi maanvuokrasopimus päätymään 31.12.2050, mikäli seuraavat edellytykset eivät täyty:

- liikevaihto vähintään 150 miljoonaa euroa (viimeisen kolmen vuoden /2047-2049 keskiarvo)
- henkilöstömäärä, vuokra-alueella telakkateollisuuden tarpeisiin työskentelevien verkostoyritysten henkilöstö mukaan lukien, vähintään 500 henkilöä, mutta huomioiden vuokralaisen silloinen liiketoimintamalli
- mikäli em. edellytykset eivät täytyisi, mutta seuraavan kolmen vuoden todennettu tilauskantanäkymä myyntiprojektien kautta on vähintään 450 miljoonaa euroa, vuokranantaja ei käytä tämän ehdon mukaista irtisanomisoikeuttaan.

Uudelleen vuokraus ja vuokra-alueen omistus

Vuokralaisella on esitettävän uuden maanvuokrasopimuksen mukaan etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Kaupunki sitoutuu uudella maanvuokrasopimuksella olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-aikana.

Uuden vuokrasopimuksen tekeminen on perusteltua

Vuokrasopimuksen tekeminen uuden telakkayhtiön kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista ja mahdollistaa telakan toiminnan jatkumisen ottaen huomioon telakan tilanne johtuen nykyisestä omistuspohjasta ja voimassa olevista pakotteista. Telakkateollisuuden työllistävän vaikutuksen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi neuvoteltua uutta vuokrasopimusta voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.

Voimassa olevasta yleiskaavasta ei aiheudu muutostarpeita vuokra-alueen maankäytölle eikä esimerkiksi Hernesaaren meneillään oleva kaavoitus vaikuta vuokra-alueen maankäyttöön.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos_DNY_Finland_Oy
- 3 Maanvuokrasopimus_Helsinki Shipyard_Oy_22500
- 4 Hakemus_DNY_Finland_Oy_19.5.2023

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista A ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 312

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten sekä myyntiperiaatteiden määrittäminen (Kulosaari, tontti 42054/5)

HEL 2022-011910 T 10 01 01 00

Kyösti Kallion tie 4c

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) Kulosaaresta tontin 42054/5 ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 42054/5 (pinta-ala 963 m², rakennusoikeus 1 500 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, mikäli kaupunginhallitus varaa tontin kohdan A mukaisesti, että kaupunki vuokraa osto-oikeuksin tontin (AK) 42054/5 ryhmärakennuttajien myöhemmin perustamalle asunto-osakeyhtiölle ja että osto-oikeutta käytettäessä kaupunki myy tontin vähintään 2 700 000 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 6 olevia myyntiperiaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön myymään tontin (AK) 42054/5 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 6 myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi



Liitteet

1	Varausaluekartta
2	Sijaintikartta
3	Erytyiset varausehdot
4	Tonttien yleiset varausehdot
5	Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
6	Myyntiperiaatteet
7	Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kulosaaresta tontin (AK) 42054/5 varaamista Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka. Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ryhmärakennuttamishankkeena.

Tonttia esitetään varattavaksi Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamisen edistämiseksi aikaisemman tontin sijaan. Sweco luopui tontinvarauksesta Kruunuvuorenrannassa, jossa ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen korttelin rakentamisen vaatimassa aikataulussa.

Tontti tullaan luovuttamaan markkina-arvoon vuokraamalla osto-oikeuksin.

Esittelijän perustelut



Hakemus

Saraco D&M Oy on 26.8.2021 päivätyssä hakemuksessa pyytänyt Stansvikinkallion alueelta kaavatontin 49341/1 määräalan (rakennusoi-
keus 2 700 k-m²) varaamista ryhmärakennuttamiseen ja asuntohank-
keiden suunnittelua varten. Stansvikinkallion asemakaavan uudellee-
narvioinnin vuoksi varausta tontille 49341/1 ei voitu edistää vaan sen
sijaan tonttia kartoitettiin toisaalta.

Kaupunki ja Sweco PM Oy (aiemmin Saraco D&M Oy) ovat neuvottelu-
jen tuloksena todenneet, että Kulosaaresta tontti (AK) 42054/5 sovel-
tuisi heidän ryhmärakennuttamishankkeelleen.

Todetaan, että Saraco D&M Oy on lakannut toimimasta 31.8.2021 su-
lauduttuaan yrityskaupan myötä Sweco PM Oy:öön. Tästä syystä va-
rausta esitetään Sweco PM Oy:lle Saraco D&M Oy:n sijasta.

Hakemus on liitteenä 7.

Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontit 49273/1, 2, 4,
5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M
Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle (konsor-
tio) 31.12.2020 saakka.

Varaus perustui kiinteistöviraston tonttiosaston 15.4.2016 - 13.6.2016
järjestämään Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n kortteleita 49273
ja 49274 koskevaan hakumenettelyyn yleisen varauskierroksen yhtey-
dessä.

Tontit 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle (nyk.
Sweco PM Oy) toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-
omistusasuntotuotantona, sekä mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi varauk-
sensaajien yhteistyönä. Varauksensaajien on toteutettava kaikki va-
ratut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit
toteutetaan Hitas II –ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 49273/6 varausta Sa-
raco D&M Oy:lle 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 14.2.2020 (35 §) tarkistaa tontin
49273/6 varausta siten, että ryhmärakennuttamishankkeena toteutetta-
va tontti 49273/6 voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoittei-
sena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.



Varauksensaajan ponnistelusta huolimatta ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen. Jotta korttelin 49273 rakentamiselle ei aiheudu lisävii- västyksiä, Saraco luopui tontin 49273/6 varauksesta elokuussa 2021. Tontista 49273/6 luopumisen yhteydessä tontti-yksikkö ja Saraco sopi- vat, että Saracolle esitetään varattavaksi korvaava tontti Stansvikinkal- liosta ryhmärakennuttamista varten. Stansvikinkallion asemakaavan uudelleenarvioinnin vuoksi varausta ei kuitenkaan voitu edistää. Tästä syystä korvaavaa tonttia lähdettiin kartoittamaan toisaalta.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Hanke tulee toteuttaa ryhmärakennuttamisena.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Ryhmärakennuttamisessa ei noudateta perheasunto- ja keskipinta- alavaatimuksia.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro	12544
Asemakaava tullut voimaan	3.11.2021
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Kyösti Kallion tie 4c
Tontin nro	42054/5
Kiinteistötunnus	91-42-54-5
Pinta-ala	963 m ²
Rakennusoikeus	1 500 k-m ²

Kulosaareen Kyösti Kalliontie 2 A:han on laadittu asemakaavan muutos nro 12544. Asemakaavan muutos koskee korttelia 42054 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.5.2020 ja saanut lainvoiman 3.11.2021.

Kaava-alueella sijaitsee myös asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuu- luva tontti (AK) 42054/5. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m². Tontille saa rakentaa yhden 6-kerroksisen rakennuksen. Pysäköinti on osoitettu pihakannen alle.

Tontille on laadittu tonttijako ja tonttijaon muutos nro 13850 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.6.2022. Tontin pinta-ala on 963 m² ja osoite on Kyösti Kallion tie 4c.

Tontin varaaminen



Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet. Tavoite 6 on asuntorakentamisen kehittäminen, jossa esitetään muun ohella asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista, kuten ryhmärakennuttamista.

Sweco PM Oy on luopunut tontinvarauksesta Kruunuvuorenrannassa, koska ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen korttelin rakentamisen vaatimassa ajassa. Kaupunki haluaa edelleen edistää ryhmärakennuttamista. Tontit-yksikkö pitää kohtuullisena korvaavan tontin varaamista hanketta varten.

Edellä mainituin perustein Sweco PM Oy:lle esitetään varattavaksi tontti 42054/5 ryhmärakennuttamisen mahdollistamiseksi.

Varattavaksi esittävän tontin asuinrakennusoikeus on noin puolet Kruunuvuorenrannan tontin 49273/6 rakennusoikeudesta. Ryhmärakennuttamishankkeen toteutumisesta edesauttaa maltillisempi rakennusoikeuden määrä sekä se, ettei tontin kaavaratkaisussa ole esim. rakenteellisia yhteneväisyyksiä viereisiin tontteihin. Näin ollen myös rakentamisen aikataulu on joustavampi.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatettaisiin po. tonttia koskevia erityisiä varausehtoja ja kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tonttien myöhempi luovuttaminen



Nyt varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten kohdan 3.2 mukaan tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin muun muassa seuraavin perustein:

- Tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavan muutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua.
- Tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.
- Erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat sääntelöttömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit.

Tontti 42054/5 sijaitsee Kulosaaren keskustassa, jonne on laadittu 3.11.2021 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12544. Kyseessä on uusi tontti, joka on muodostettu puistoalueesta ja tonttien osista. Kaupunki on ostanut yksityisessä omistuksessa olleen määrällän tontista ja tontti on nykyisin kokonaan kaupungin omistuksessa. Tontti sijaitsee jo rakennetulla alueella, jonne on kaavamutoksella saatu täydennysrakentamista. Tontin luovuttaminen vuokraamalla osto-oikeuksin on perustelua, koska tontti sijaitsee arvokkaalla alueella. Tontti on myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavamutuosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Alueella on myös paljon yksityistä maanomistusta. Tontin luovuttaminen vuokraamalla osto-oikeuksin ei siten vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä siten johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontti esitetään varattavaksi sääntelöttömään omistusasuntotuotantoon, joten edellä mainituin perustein tontin luovuttamista vuokraamalla osto-oikeuksin voidaan pitää perusteltuna.

Tontti tullaan luovuttamaan neuvottelujen perusteella ja markkina-arvoon perustuen. Tontin markkina-arvoisuus on vahvistettu puolueettoman arvioijan laatimalla erillisellä selvityksellä.

Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin rakennusoikeuden markkina-arvosta (CBRE Finland Oy, 30.11.2022 ja Catella Property Oy, 14.11.2022). Ottaen huomioon mainittu arvio-



lausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut, tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään 1 800 euroa / k-m².

Tontin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tullaan noudattamaan vuokrauksen ajankohtana voimassa olevia vuokrausperiaatteita. Tontin alkuvuosisivuokra määräytyy seuraavasti: 1 500 k-m² x 1 800 euroa/k-m² x 4 %/3,5 % ilman mahdollisia rakennusoikeuden yksikköhintaa koskevia tarkistuksia.

Vuokran perusteena olevan rakennusoikeuden yksikköhintaa (1 800 euroa/k-m²) tarkistetaan kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä 12 kuukauden kuluttua seuraavan kuukauden 1. päivästä lähtien sen nykyarvon säilyttämiseksi (3) kolmen prosentin suuruisella vuotuisella korolla pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamiseen saakka.

Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaisesti osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Mikäli osto-oikeutta käytetään, myy kaupunki tontin ainoastaan ryhmärakennuttajien perustamalle asunto-osakeyhtiölle.

Tontin kauppahinta ilman mahdollisia tarkistuksia olisi yhteensä 2 700 000 euroa (1 500 k-m² x 1 800 euroa/k-m²).

Kauppahintaa tarkistetaan kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä 12 kuukauden kuluttua seuraavan kuukauden 1. päivästä lähtien sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti siten, että kauppahinnan korotus lasketaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa vuokraa/lisäkauppahintaa.

Vuokraa/kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen rakentamisen.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.



Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Varausalueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja tontin lopullinen luovuttaminen edellyttää varausalueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Toimivalta

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

Kaupunginhallitus vahvisti 18.9.2017 (865 §) kaupunkiympäristölautakunnalle hallintosäännön 16 luvun 1 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivalan rajat seuraavasti: kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa (hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohta).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Myyntiperiaatteet
- 7 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



30.05.2023

Asia/13

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunginkanslia/TASO
Kymp/Maka/Make/Tontit



§ 313

Nihdin hintakilpailun ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10672/3 ja 4)

HEL 2022-010426 T 10 01 01 01

Ahtaajankuja, Tihtaalinkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Nihdin hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10672

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 3 (pinta-ala 1 410 m², os. Ahtaajankuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaihinnan ostotarjouksen tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 4 (pinta-ala 380 m², os. Tihtaalinkatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaihinnan ostotarjouksen tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10672/3 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 508 200 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistö-



kaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- tontin (AK-1) 10672/4 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 522 400 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kaupakirjoihin tarvittaessa muutoksia.
- sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kaupakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lopuksi hylätä Nihdin hintakilpailussa (ostotarjouskilpailussa) annetun liitteenä 2 olevan Niam Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena esityslistalla mainitun perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjous
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku



Kohdat A ja D

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdat B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy, kohdista A-C

Fincap Kiinteistökehitys Oy, kohdista A-C

Niam Oy, kohdista A-D

Aura Rakennus Uusimaa Oy, kohdista A-C

Basso Building Systems Oy, kohdista A-C

Newil and Bau Oy, kohdista A-C

Rakennusliike Lapti Oy, kohdista A-C

Skanska Talonrakennus Oy, kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Hausia Oy, kohdista A-C	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kalasadamaprojekti Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 16.1. - 15.3.2023 Kalasadaman Nihdin asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 10672/3 ja 4 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Rahtikirja-nimisen korttelin 10672 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 3 ja 4 tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 5 650 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 150 k-m². Tonteille 3 ja 4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että joko molemmille tonteille toteutetaan omistusasuntoja tai tontille 3 omistusasuntoja ja tontille 4 vuokra-asuntoja. Lisäksi tontille 3 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Tarjouspyyntöä on tarkistettu kilpailun aikana esitettyjen kysymysten perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla (www.hel.fi/tonttihaut) 15.2.2023 tonttien osalta ottaen muuten huomioon niitä koskevat ehdot ja velvoitteet seuraavasti: Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja voi toteuttaa joko tontille 10672/3 tai 4. Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja voi toteuttaa vastaavasti jommallekummalle tontille tai molemmille tonteille.



Kilpailun kohteena olevista tonteista tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tarjouspyynnön mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävät tontit sijaitsevat Kalasatamassa Nihdin asemakaava-alueella meren läheisyydessä.

Myytävän tontin (AK) 10672/3 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 050 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m².

Myytävän tontin (AK-1) 10672/4 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 2 600 k-m².

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on molempien tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut tontikohtaiset hinnat yhteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että molempien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²). Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 4 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m²) vain asuintilojen osalta.

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) on avoin kaikille. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voi antaa vain toisesta tontista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit niistä korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.



Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta, eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytä.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

Määräaikaan 15.3.2023 klo 12.00 mennessä yhteensä 10 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.

Myytävien tonttien 10672/3 ja 4 yhteenlasketut kokonaishinnan ostotarjoukset olivat 12 030 600 euroa - 4 015 000 euroa.

Skanska Talonrakennus Oy on tarjonnut tonteista 10672/3 ja 4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan 12 030 600 euroa, mikä muodostuu tontin 10672/3 osalta tarjotusta kauppahinnasta 6 508 200 euroa (asuintilat 6 478 200 euroa ja liiketilat 30 000 euroa) ja tontin 4 osalta tarjotusta kauppahinnasta 5 522 400 euroa (tontilla ei liiketiloja). Edellä mainittu tarjous ja kauppahinnat vastaavat asuintilan osalta 2 124 euroa/k-m²:n ja liiketilan osalta 200 euroa/k-m²:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyvinä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous oli myös tarjouspyynnön mukainen.

Kaupunki on neuvotellut korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneen kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tonttien myyminen ostotarjousten perusteella mainitulle yhtiölle tai sen perustamille/määräämille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaiseminen ja tonttien 10672/3 ja 4 varaaminen Skanska Talonrakennus Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen tonttien myymistä Skanska Talonrakennus Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä



arviolta noin 12 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myy-
täviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yh-
tiön kanssa. Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudes-
saan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja
hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kau-
punginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. eu-
roa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuustolle kauppahin-
nan ollessa yli 10 milj. euroa. Kaupunginkanslian mukaan kaupungin-
valtuuston toimivallassa on päättää kiinteistökaupan esisopimuksen
hyväksymisestä, kun tarjous on saatu samalla kertaa molemmista ton-
teista ja kun tarjouksen yhteenlaskettu kokonaishinta ylittää 10 milj. eu-
ron toimivaltarajan.

Lopuksi lautakunta päättäne hylätä hintakilpailussa annetun liitteenä 2
olevan Niam Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Ostotarjouk-
sen tekijä edellyttää tarjouksessaan, että tontin 10672/4 hankkeen ku-
hunkin kerrokseen voi toteuttaa enemmän kuin kaksi asuntoa ostotar-
jouksen tekijän niin päättäessä.

Tarjouskilpailun aikana esitettyjen kysymysten perusteella on vastattu,
että asemakaavan mukaan AK-1 korttelialueella kerrostasoa kohden
saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Mikäli kerrokseen esitetään
asuntoja enemmän, kysymys on poikkeamisesta asemakaavasta.
Poikkeamiset käsitellään aina tapauskohtaisesti ja pääperiaatteena on,
että esitetty poikkeaminen ei saa olla laadullisesti huonompi kuin ase-
makaavan mukainen ratkaisu.

Edellä mainittu kaavamääräys koskee myös tontille (AK-1) 10672/4 to-
teutettavia vuokra-asuntoja tai omistusasuntoja. Kaavamääräys on en-
sisijainen muita samoja asioita koskevien kilpailuehtojen osalta.

Tämän vuoksi hintakilpailun järjestäjä ei voi sitoutua, eikä tarjoaja edel-
lyttää, että asiaan myönnetään poikkeamispäätös, mikä on viranomais-
toimintaa. Tarjouspyynnön mukaan kilpailun järjestäjällä on oikeus hy-
lätä tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät
muut ostotarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset tällä kerralla anna aiheita
toimenpiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449



30.05.2023

Asia/14

martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjous
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy, kohdista A-C

Fincap Kiinteistökehitys Oy, kohdista A-C

Niam Oy, kohdista A-D

Aura Rakennus Uusimaa Oy, kohdista A-C

Basso Building Systems Oy, kohdista A-C

Newil and Bau Oy, kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Rakennusliike Lapti Oy, kohdista A-C	täntöönpano Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Skanska Talonrakennus Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Hausia Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy, koh- dista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Kalasadamaprojekti Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 314

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuutta

HEL 2022-013947 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129
susanna.ratinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 23.11.2022 Jalovaara Ville Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloitteessa toivotaan Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuuden selvittämistä ja toimenpiteinä esimerkiksi hidastetöyssyjen rakentamista kadulle liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Isonvillasaarentie on liikennejärjestelyiltään turvallinen tonttikatu, jolla ei ole erityisiä perusteita esimerkiksi hidastetöyssyjen rakentamiseksi. Tarvemmin alla kuvatuista perusteista johtuen kaupunkiympäristölautakunta ei katso tarpeelliseksi edistää aloitteessa esitettyä asiaa kadun lii-



kenneturvallisuuden selvittämiseksi tämän tarkemmin tai toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi kyseisellä kadulla.

Isonvillasaarentie on 250 metriä pitkä päättävä tonttikatu, jonka liikenne on pääosin asukkaiden itsensä tuottamaa. Nopeusrajoitus kadulla on 30 km/h. Poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia ei ole sattunut Isonvillasaarentiellä viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Katu päättyy käänköpaikalle, jossa on 4 tunnin aikarajoitettuja asiointi- ja vieraspysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja kolme kappaletta ja kolme kappaletta pysäköintipaikkoja kuorma-autojen pysäköintiä varten. Lisäksi käänköpaikka toimii lähibussin 815 lähtö- ja päätepysäkinä. Ajoradan leveys on 7 metriä ja molemmin puolin katua on 2,5 metriä leveät jalkakäytävät. Kadunvarsipysäköinti on kielletty kadun pohjoisreunalla. Kadun eteläreunalla kadunvarsipysäköinti on sallittua.

Kaupungin linjausten mukaisesti uusia hidasteita suunnitellaan ensisijaisesti koulujen ja päiväkotien välittömään läheisyyteen ja paikkoihin, jossa vilkas autoliikenne risteää merkittävän jalankulun reitin kanssa. Kaduille, joilla on säännöllistä linjaliikennettä, hidasteita suunnitellaan hyvin harkitusti.

Isonvillasaarentie on poikkileikkaukseltaan tonttikatumainen ja kadun poikkileikkaus viestii tienkäyttäjälle hyvin kadun luonteen. Kadun nopeusrajoitus on selkeästi viestitty ajoneuvokuljettajille liikennemerkkein ja ajoratamaalauksin saavuttaessa Porslahdentien suunnasta Isonvillasaarentielle. Isonvillasaarentien ja Mustalahdentien ostoskeskuksen yhdistäville jalankulun ja pyöräilyn reiteille on sijoitettu ajoesteitä estämään ajoneuvoliikenteen luvatonta läpiajoa niille kuulumattomilla reiteillä. Kadunvarteen pysäköidyt ajoneuvot kaventavat ajorataa ja niillä katsotaan olevan ajonopeuksia hillitsevä vaikutus.

Valtuustoaloite

Valtuutettu Ville Jalovaara on tehnyt 23.11.2022 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen: Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuus

”Vuosaaren Isonvillasaarentien asukkaat ovat kiinnittäneet huomiota autojen kasvaneisiin nopeuksiin. Ilmiö sai alkunsa, kun Mustalahdentien uusi ostoskeskus valmistui pari vuotta sitten ja Isonvillasaarentien käänköpaikalle tuli pysäköintipaikka sen asiakkaiden käyttöön. Nyt Porslahdentieltä lähdetään kiihdyttämään lujaa kohti ostoskeskusta. Usein samat autot kaahaavat myös takaisin päin. Tämä on aiheuttanut jo useita ”läheltä piti” tilanteita, kun tonteilta tulee autoja kadulle, jonka reunaan pysäköidyt autot ja pysäköintikatokset haittaavat näkyvyyttä. Ehdotan valtuustoaloitteella, että Isonvillasaarentiellä ryhdytään toimenpiteisiin liikenneturvallisuuden lisäämiseksi, esimerkiksi tielle sijoitettavien hidastetöyssyjen avulla.”



Toimivalta

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallituksen on osoitettava aloite vastattavaksi sille lautakunnalle tai johtokunnalle, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 32129
susanna.ratinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 23.11.2022 Jalovaara Ville Vuosaaren Isonvillasaarentien liikenneturvallisuus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 315

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Laura Kolehmainen ym. valtuustoaloitteesta koskien julkisen liikenteen lipunhintojen alentamista määräaikaisen 0 % alvin johdosta

HEL 2023-003078 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Helsinki linjaa omalta osaltaan, että joukkoliikenteen arvonlisäveron nollakuukaudet siirretään sellaisenaan hinnanalennuksina helsinkiläisten hyväksi. HSL on tämän vuoden lippujen hinnoittelussa huomionnut määräaikaisen arvonlisäveron muutoksen ja osoittanut siitä saatavan hinnanalennushyödyn suoraan matkustajille.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) vastaa joukkoliikenteen järjestämisestä Helsingissä. Tehtävänsä liittyen HSL hyväksyy toimialueellaan noudatettavan joukkoliikenteen taksa- ja lippujärjestelmän. Päätökset lippujen hinnoista kuuluvat HSL:n toimivaltaan.

HSL on toiminut, kuten valtuustoaloitteessa on ehdotettu. HSL jaksotti arvonlisäveron poistosta 1.1.–30.4.2023 välisenä aikana syntyvän alennusvaikutuksen hintoihin tasaisesti koko vuoden 2023 ajalle. Näin menetellen matkustajat saavat täyden hyödyn arvonlisäveron alennuksesta, eikä HSL:lle koitunut ylimääräisiä kustannuksia maksamisen teknisiin järjestelmiin tehtävistä muutoksista. Ilman arvonlisäveron poistamista lippujen hintojen korotukset olisivat olleet kuluvana vuonna 3,5 prosenttia suuremmat.

HSL laatii vuosittain toiminta- ja taloussuunnitelman kolmelle tulevalle vuodelle. Vuosien 2024-2026 toiminta- ja taloussuunnitelma tulee lausunnoille kesällä 2023.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet



1 Valtuustoaloite 01.03.2023 Kolehmainen Laura Valtuustoaloite julkisen liikenteen lipunhintojen alentamisesta määräaikaisen 0% alvin johdosta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Varavaltuutettu Laura Kolehmainen ja 21 muuta valtuutettua ovat tehneet 1.3.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valtuustoaloite julkisen liikenteen lipunhintojen alentamisesta määräaikaisen 0% alvin johdosta

Helsinki on sitoutunut hiilineutraaliustavoitteeseen 2030 mennessä. Helsinki ei pääse valtuustostrategiassa asettamaansa hiilineutraalius 2030 mennessä -tavoitteeseen nykytoimilla, eli lisätoimia tarvitaan. Eriyisesti liikenteen päästövähennystavoite ei ole toteutumassa nykytoimilla. Liikenteen päästöjä ei ole mahdollista laskea riittävästi ilman, että julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuutta kasvatetaan niin, että yksityisautoilu vähenee. Niinpä kaupungin on aktiivisilla toimilla tehtävä pyöräily, kävely ja joukkoliikenne mahdollisimman halvaksi, saavutettavaksi ja helpoksi käyttää.

Marinin hallituksen budjettiriihessä valtion budjetiksi vuodelle 2023 päätettiin henkilökuljetusten arvonlisäveron poistamisesta tammi-huhtikuun 2023 ajaksi. Tämä tarkoittaa nollan prosentin arvonlisäveroa joukkoliikenteeseen. Jää joukkoliikennettä tuottavien tahojen vastuulle päättää, miten arvonlisäveron laskeminen nolnaan otetaan huomioon lippujen hinnoissa.

Korona kohteli joukkoliikenneyhtiöitä kovakouraisesti, HSL mukaan lukien. Tästä huolimatta on perusteltua, että Helsinki tekee työtä sen eteen, että arvonlisäveron määräaikainen laskeminen näkyy joukkoliikenteen lippujen hinnoissa ja lippujen hintoja voidaan alentaa. Tämä on paikallaan myös siksi, että talven 2023 ajaksi helsinkiläiset joutuvat yleisten elinkustannusten nousun vuoksi taloudellisesti tiukemmalle esimerkiksi lämmityksen, sähkön ja ruuan hinnan nousun vuoksi.

Joukkoliikenteen lipunhintojen alentaminen on tehokas tapa saada lisää ihmisiä käyttämään joukkoliikennettä. Tämä on välttämätöntä, jotta Helsinki voi saavuttaa tärkeän päästövähennystavoitteen. Tämän li-



säksi pääkaupunkiseudulla pystyttäisiin tehostamaan joitakin linjoja tai vuorovälejä, jos niille saataisiin lisää matkustajia. Näitä linjoja löytyy erityisesti HSL alueen raja-alueilta. Joukkoliikennettä voitaisiin siis paitsi halpuuttaa, myös parantaa. Samaan aikaan hinnanalennus auttaa helsinkiläisiä selviämään arjen kustannuksista, kun muu eläminen kallistuu.

HSL kommentoi heinäkuisessa Ylen jutussa, että kannattaa kokeilu- luontoista rajua lipun hinnan alentamista, "mikäli maksaja vain löytyy". Nyt maksaja on löytynyt.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsinki linjaa omalta osaltaan, että joukkoliikenteen arvonlisäveron nollakuukaudet siirretään sellaisenaan hinnanalennuksina helsinkiläisten hyväksi."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 7.6.2023 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite 01.03.2023 Kolehmainen Laura Valtuustoaloite julkisen liikenteen lipunhintojen alentamisesta määräaikaisen 0% alvin johdosta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 316

Hankintaoikaisu kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 9.3.2023 § 25

HEL 2022-010960 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikaista hankintalain 132 §:n mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hankintapäätöksen 9.3.2023 § 25 siten, että Circulation Oy poissuljetaan liitteen 1 mukaisin perustein pilaantuneen maan ja ylijäämämaan vastaanotto – ja loppusijoituspalveluiden tarjouskilpailusta. Muilta osin hankintapäätös säilyy ennallaan. Vertailutaulukko on päivitetty tämän päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi
Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 09 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 2 Kelpoisuus selvitys
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 6 Vertailutaulukko (päivitetty)

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asianosaiset

Asianosainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



30.05.2023

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Poissulkemisen perustelut on esitetty päätöksen liitteessä 1.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta. Kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään myös hankintapäätöksen itseoikaisun.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi
Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 09 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 2 Kelpoisuusselvitys
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 28 k, Rikosrekisterilaki (770/1993) 3 §)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 28 k, Rikosrekisterilaki (770/1993) 3 §)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 28 k)
- 6 Vertailutaulukko (päivitetty)

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



Asianosainen

Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätöshistoria

Rakentamispalveluliikelaitoksen johtokunta 17.05.2023 § 71

HEL 2022-010960 T 02 08 02 00

Päätös

Rakentamispalveluliikelaitoksen johtokunta päätti oikaista hankintalain 132 §:n mukaisesti 16.2.2023 tekemänsä hankintapäätöksen § 18 siten, että Circulation Oy poissuljetaan liitteen 1. mukaisin perusteluin piilaantuneen maan ja ylijäämämaan vastaanotto – ja loppusijoituspalveluiden tarjouskilpailusta HEL 2022-010960. Muilta osin hankintapäätös säilyy ennallaan. Vertailutaulukko päivitetään tämän päätöksen perusteella.

16.02.2023 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Kari Haapaniemi, yksikönjohtaja, puhelin: +358931039630
kari.haapaniemi(a)hel.fi
Tanja Dickman, hankintalakimies, puhelin: 310 38821
tanja.dickman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 09.03.2023 § 25

HEL 2022-010960 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi alla esitettyjen toiminnanharjoittajien tarjouspyynnön mukaiset



30.05.2023

tarjoukset ja oikeutti maankäyttöjohtajan tekemään näiden kanssa kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevat puitesopimukset pilaantuneen maan ja ylijäämämaan vastaanotto- ja loppusijoituspalveluista, sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisistä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Circulation Oy
Fortum Waste Solutions Oy
Kiertokapula Oy
Kreate Oy
L&T Teollisuuspalvelu Oy
Maa Roll Oy
NCC Industry Oy
Rosk'n Roll Oy Ab
Rudus Oy
Salpamaa Oy
S-Kuljetus Oy
Suomen Erityisjäte Oy
Tieluiska Oy
Veikko Lehti Oy

Kaupunkiympäristön toimialan osuus tarjouspyynnön mukaisesta ennakoidusta arvosta on 35 000 000 euroa (alv. 0 %) ja enimmäisarvo 40 000 000 euroa (alv. 0 %). Summissa on huomioitu mahdolliset optiovuodet.

Tilaaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden pituisella optiokaudella ajalle 1.4.2025 - 31.3.2026 ja 1.4.2026 - 31.3.2027. Tilaaaja päättää myöhemmin erikseen, ottaako se optiokausia käyttöön.

Hankintasopimukset tulevat voimaan, kun sopimukset on allekirjoitettu, kuitenkin aikaisintaan 26.4.2023 ja päättyen 31.3.2025. Hankintasopimukset eivät synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimukset voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja poissulkemisperusteita ilmennyt.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot



30.05.2023

Asia/17

Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 36573

kati.valkama(a)hel.fi

Tuija Linden, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37405

tuija.linden(a)hel.fi



§ 317

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä vuokrata tontti pitkäaikaisesti uudelleen asuntotarkoitukseen

HEL 2022-013729 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä oikaisuvaatimuksen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 31.10.2022 (181 §) koskien tontin pitkäaikaista vuokraamista uudelleen asuntotarkoitukseen Kumpulan alueella.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 31.10.2022 (181 §) vuokrata yksityishenkilöille uudelleen tontin Kumpulan alueelta asuntotarkoituksiin ajalle 2.1.2023 - 31.12.2080 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Päätöksen perustelujen mukaan tontin maanvuokrasopimus päättyi 1.1.2023 ja tontti vuokrataan uudelleen nykyisille vuokralaisille. Päätöksen perustelujen mukaan vuokraus noudattaa kaupunginvaltuuston 5.10.2022 (234 §) vahvistamia vuokrausperiaatteita. 2023 - 2024 päättyviä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaan tontit vuokrataan 31.12.2080 saakka. Vuosivuokra päätöksen mukaisella tontilla määritetään päätöksen perustelujen mukaan (perustelumuuisto) pitäen virallisen elinkustannusindeksin pisteluku 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 46 euroa. Uuteen maanvuokraan siirryttäessä noudatetaan 10 vuoden siirtymäaika, laskennallinen tuotto prosentti maanvuokralle on 4 % ja uusi maanvuokra on määritetty huomioiden tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosala. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Maanvuokran perusteena ovat kerrosalat on määrittänyt kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapaperustukseen perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokra on laskettu laskentakaavalla (rakennusoikeus $k\text{-m}^2$ x rakennusoikeuden yksikköhinta euroa/ $k\text{-m}^2$ (ind. 100) x 4 %) x 20,84 (elinkustannusindeksin pisteluku).

Päätöksen perustelujen mukaan maanvuokrasopimuksen ehdoissa on noudatettu kaupunkiympäristölautakunnan 12.4.2022 (235 §) hyväk-



symää uutta vuokrasopimuslomaketta, joka on tullut käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2022 alkaen. Lisäksi sopimusehtoihin on sisällytetty maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja ja tonttikohtaisia erityisehtoja.

(A1124-454)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tehtyyn päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan (oikaisuvaatimuksen kohta 1) maanvuokran perusteena oleva kerrosala olisi määritetty virheellisesti, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan laskettaisiin kellarikerroksessa sijaitsevat asumiselle välttämättömät tilat. Oikaisuvaatimuksen tekijöille toimitetussa selvityksessä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta mukaan on sisällytetty myös sauna, joka ei olisi asumiselle välttämätön tila eikä laskelma olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lainmukainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimukseen tulee kirjata kerrosala, josta on vähennetty saunan pinta-ala.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan (oikaisuvaatimuksen kohta 2) vuokralaisia ei kohdella tasavertaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että maanvuokralaskelmassa vuokraa määrittävän kerrosneliön hinnaksi on annettu 46 euroa/k-m². Vuosina 2020 ja 2021 uusittujen maanvuokrasopimusten kerrosneliöhinta samalla alueella omakotitalotonteilla on ollut 37 euroa/k-m² ja samalla alueella olevan tontin vuokrahinta kerrosneliöltä on noussut tässä ajassa yli 24 %. Vuokrasopimukset tehdään yli 50 vuodeksi, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta, että eroavuudet lyhyen ajan sisällä uusittavien vuokrasopimusten vuokrahintojen kesken ovat näin suuria. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan laskelma perustuu muutaman vuoden aikana tapahtuneiksi oletettuihin arvokehityksiin mutta vaikuttaa vuokran suuruuteen pitkällä aikavälillä, eikä tämä ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasavertaista kohtelua. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimukseen tulisi kirjata samansuuruinen neliöhinta (37 euroa/k-m²) kuin muillakin saman alueen omakotitalotonteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös, että vuokralaisella ei ole mahdollisuuksia neuvotella ehdoista ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaa tontinvuokrasopimusehdoissa ja laskentaperusteissa ehtojen ollessa yksipuolisesti saneltuja.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen muuttaminen



Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 2.3.2023 (83 §) muuttaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa 31.10.2022 (181 §) tekemäänsä päätöstä siten, että maanvuokraa ja maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa alennettiin. Muutospäätöksen perustelujen mukaan vuokralaisen toimitaman selvityksen sekä tiloissa suoritetun katselmuksen jälkeen on todettu, että rakennuksessa on pesutilat myös asuinkerroksissa kellarin pesutilojen lisäksi ja maanvuokra muutetaan vastaamaan päivitettyä kerrosalaa. Rakennuksen pesutilojen sijaitessa maanvuokrasopimusta uusittaessa kerroksissa, kellarissa sijaitsevista toisista pesutiloista ei vakiintuneen käytännön mukaisesti peritä maanvuokraa määritettäessä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa sopimuksen uusimisen yhteydessä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ilmoittaneet, että heidän oikaisuvaatimuksensa kohdassa 1 esittämiensä seikkojen käsittely koskien saunan laskemista maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan ei ole enää ajankohtaista edellä kuvatun muutospäätöksen johdosta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sauna/löylyhuone lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan sopimuksia uusittaessa. Valtuuston vuokrausperiaatepäätöksen 5.10.2022 (234 §) liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Sauna/ löylyhuone kuuluu edellä mainitun määritelmän piiriin eikä saunaa ole mainittu vuokrausperiaatepäätöksessä kerrosalana, josta ei peritä vuokraa. Saunoista (pesutilat, löylyhuoneet) peritään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti maanvuokraa. Saunat sen sijaan eivät ole mukana maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa, jos riittävät pesutilat löytyvät muualta. Kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mikäli ne ovat asunnon ainoa pesutila. Mikäli rakennuksen kerroksissa on pesutilat jokaista asuntoa kohden, tällöin kellarin pesutiloja ei lasketa maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Edellä kuvattu oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiassa tehty muutospäätös on siten tehty nimenomaan siksi, että pesutilat löytyvät kerroksista, jolloin kellarin pesutiloja tai saunaa ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Mikäli kerroksista ei löytyisi pesutilaa, tällöin kellarin pesutilat ja sauna laskettaisiin sopimuksia uusittaessa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan normaalisti.

Maanvuokran perusteena ovat kerrosalat sopimuksia uusittaessa on määritetty kaikkien tonttien osalta yhtenäisillä periaatteilla yhden asian-



tuntijatahon toimesta, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Vuokrausperiaatepäätöksen 5.10.2022 (234 §) liitteessä esitetystä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia ja myös maanvuokran määräytymistä uudiskohdeissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen liitteen mukaisesti. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä käytännön muuttamiseen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Maanvuokran määrittämisen tapaa ei ole määritetty lainsäädännössä, vaan maanvuokran suuruus voisi perustua esimerkiksi tontin pinta-alaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat oikaisuvaatimuksessaan myös esittäneet, että vuosina 2020 ja 2021 uusittujen vuokrasopimusten samalla alueella sijaitsevien omakotitalotonttien vastaava vuokrahinta oli 37 euroa/k-m², kun oikaisuvaatimuksen tekijöille se on 46 euroa/k-m². Nousua tässä ajassa on ollut yli 24 % ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta, että lyhyen ajan sisällä uusittaviin vuokrasopimuksiin tulee näin suuria eroja. Vuokran määrittäminen perustuu muutaman vuoden aikana tapahtuneiksi oletettuihin arvokehityksiin ja kuitenkin vaikuttaa vuokran suuruuteen pitkällä aikavälillä, eikä tämä ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasavertaista kohtelua, ja vuokran suuruuden tulisi perustua vastaavaan hintaan kuin 2020 - 2021 uusituilla sopimuksilla.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuosina 2023 - 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot niiden kaupunginosien ja alueiden asuntonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista, joilla on vuosina 2023 - 2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019). Asuntonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena pääoma-arvona käytetään arvoa, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston 5.10.2022 (234 §) päättämien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Tonttien laskennallisen arvon määrittelyssä käytettävät rakennusoikeuksien ar-



vot ovat siis erittäin kohtuullisia suhteessa arvioitavissa oleviin tonttien käypiin arvoihin. Huomattavaa on, että useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusien käyvän arvon mukaan. Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokra nousee 5 % vuosittaisin korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi päätöksen liitteenä olevat Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on noin 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Kaupunginvaltuusto päätti vuosina 2020 - 2021 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteista vuonna 2018. Tällöin vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien laskennalliset arvot eivät saavuttaneet kaikilla alueilla arvoa 60 % käyvästä arvosta, vaan osalla alueista, kuten omakotitalotonteilla ja paritalotonteilla Kumpulassa, jäivät tämän alle.

2020 - 2021 päättyneiden sopimusten vuokrausperiaatteista päätetäessä vuokrausperiaatteiden perustelumuiotiossa (kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018, 285 §) tuotiin esiin, että suuret vaihtelut alueittain suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja ja tavoitteena on, että vaihtelua alueittain suhteessa käypään arvoon ei ole. Kaikilla alueilla tulisi siten käyttää asuntotonttien sopimuksia uusittaessa yhdenvertaisesti tontin laskennallisena arvona maanvuokraa määritetäessä arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

2023 - 2024 päättyvien sopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä hankittujen arviolausuntojen mukaan käypien arvojen keskiarvo omakotitalotonttien rakennusoikeudelle Kumpulassa on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 500 euroa/k-m². Kaupunginvaltuuston päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen hinta on 46 euroa/ k-m² (ind. 100). Vuokrausperiaatepäätöksen valmisteluaineiston indeksipiteluvun mukaisesti 959 euroa/ k-m² vastaa tontin laskennallista arvoa noin 63,9 % käyvästä arvosta. Tonttien laskennallinen arvo ja vuokrausperiaatehinnat ovat siten erittäin edulliset. Verrattuna vuosina 2021 - 2022 päättyneiden sopimusten uusimisen yhteydessä hankittuihin arviolausuntoihin, tonttien arvot ovat arviolausuntojen mukaan Kumpulassa alueella pääsääntöisesti myös hieman nousseet.



2023 - 2024 päättyneiden sopimusten vuokrausperiaatehinnat 46 euroa/k-m² (ind. 100) omakotitalotonteilla Kumpulan alueella ovat noin 60 % käyvästä arvosta edellä mainitun kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) tekemän päätöksen mukaisesti. Asiassa ei ole perusteita alen-
taa tontin laskennallista arvoa oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimalla tavalla arvoon 37 euroa/k-m² (ind. 100), koska tämä olisi vuokrausperiaatepäätöksen valmisteluajankohtana tarkoittanut laskennallisena arvona vain noin 51 prosenttia käyvästä arvosta. Vuosikymmeniä vanhojen asuntotonttien maanvuokrasopimusten maanvuokrat ovat jääneet merkittävästi jälkeen asuntotonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien maanvuokrista. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on tullut määrittää tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Maanvuokrien suuruus on 2023 - 2024 päättyviä sopimuksia uusittaessa sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös, että vuokralaisella ei ole mahdollisuutta neuvotella ehdoista ja ehdot ovat yksipuolisesti sa-
neltuja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkemyksen mukaan kaupunki käyttää määräävää markkina-asemaa maanvuokran laskentaperusteis-
sa ja sopimusehdoissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtoloma-
ketta (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 12.4.2022, 235 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakio-
ehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistami-
seksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopi-
muksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaes-
sa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaa-
vamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seik-
koihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttä-
mien sopimusehtojen muuttamiseen. Yhdenvertaisuusperiaatteen mu-
kaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida käydä
neuvotteluja kunkin tontin vuokrausehdoista ja laatia erisisältöisiä so-
pimuksia. Kaupungin kulloinkin käyttämät vakioehdot on toimitettu oi-
kaisuvaatimuksen tekijöille/ vuokralaisille kahden eri infokirjeen liitteenä
ja oikaisuvaatimuksen tekijöillä/vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla
yhteydessä sopimusvalmistelijaansa koko vuokrasopimuksen valmiste-
lun ajan. Myös kaupungin käyttämät 1.7.2022 voimaan tulleet vakioeh-
dot on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijöille/ vuokralaisille erikseen
ennen sopimuksen allekirjoittamista. Sopimusvalmistelijat ovat vastan-
neet kaikkiin sopimusehdoista esitettyihin kysymyksiin. Vakioehtojen



30.05.2023

käyttäminen on perusteltu ja lainmukainen tapa kaupungin solmiessa yksityisoikeudellisia sopimuksia.

Väitteeseen kaupungin määräävästä markkina-asemasta laskentaperusteissa on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvon kehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvaista yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esiteyllä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Asuntotontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet asuntotontit-tiimin päällikön tiedossa, ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi
Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 17.11.2022
- 2 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 31.10.2022 (181 §)
- 3 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) perustelu-
muistio
- 4 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) liite asuntoa-



5 lueen maanvuokrasopimusluonnos
Päätös asuntotontit-tiimin päällikön 31.10.22 tekemän päätöksen muuttamisesta 2.3.2023 (83 §)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätösote on lähetetty asianosaiselle postitse 1.11.2022.



30.05.2023

Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 17.11.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39202
elena.lukkarinen(a)hel.fi
Pia Hosia, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, 17.11.2022
- 2 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 31.10.2022 (181 §)
- 3 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) perustelu-
muistio
- 4 Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 31.10.2022 (181 §) liite asuntoa-
luen maanvuokrasopimusluonnos
- 5 Päätös asuntotontit-tiimin päällikön 31.10.22 tekemän päätöksen muut-
tamisesta 2.3.2023 (83 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 17.11.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti



30.05.2023

Asia/18

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 318

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin tiimipäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.4.2023 § 128 (autovaurio)

HEL 2022-011555 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.4.2023 (128 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikkö on 13.4.2023 (128 §) päätöksellään hylännyt 26.9.2022 Helsinginkadulla Oopperankujan kohdalla tapahtuneeseen ajoneuvon vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 26.9.2022 kello 22 Helsinginkadulla Oopperankujan kohdalla tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyen. Hakijan auto oli vaurioitunut oikean eturenkaan osuessa ajoradan asfalttipäällysteessä olleeseen kuoppaan. Hakija on esittänyt kaupungille määrältään 364 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen ajoneuvon korjauskuiluista. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että pimeyden takia monttu ei ollut havaittavissa. Jotta monttu olisi ollut havaittavissa, katse pitäisi suunnata lähelle autoa edessä olevaan tiehen. Tällöin muun liikenteen ennakointi vaarantuu. Lisäksi monttu oli suojatien kohdalla, jossa tulee huomioida erityisesti jalankulkijat. Monttu ei hakijan mukaan ollut myöskään väistettävissä, koska tiellä kulkee paljon autoja myös viereisillä kaistoilla, joten äkilliset väistöliikkeet voivat aiheuttaa vaaratilanteen.

Perustelut

Lautakunta viittasi tiimipäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyi tiimipäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.



Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheita päätöksen muuttamiseen.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä ajoradalla oleva kuoppa ei yksinään aiheuta kaupungille vahingonkorvausvastuuta silloinkaan, kun siihen osumisesta on aiheutunut yksittäiselle tienkäyttäjälle vahinkoa. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kaupunki on syyllistynyt laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn kunnossapitovastuun osalta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Saadun selvityksen mukaan kuopasta on tullut ilmoitukset kaupungin palautejärjestelmään lauantaina 24.9.2022 ja tiistaina 27.9.2022. Kaupunki pyrkii käsittelemään saapuneet palautteet viiden arkipäivän kuluessa. Kuoppa on korjattu välittömästi tiistaina 27.9.2022 klo 20.31 tulleen päivystysilmoituksen perusteella seuraavana päivänä 28.9.2022.

Muita vahinkoilmoituksia autovaurioista ei kyseisestä kuopasta ollut kaupungille tullut. Liikenteen määrä vahinkopaikalla (n. 32 000 ajoneuvoa/vrk) suhteessa tapahtuneisiin vahinkoihin osoittaa, että kuoppa on ollut autoilijoiden havaittavissa ja väistettävissä.

Hakija on oikaisuvaatimuksessa vedonnut siihen, että kuoppaa ei ole pimeyden vuoksi voinut havaita, ja ajoradan kunnan havainnointi sekä mahdolliset väistöliikkeet vaarantaisivat muuta liikennettä. Tieliikennelaki velvoittaa tienkäyttäjää noudattamaan vaaran ja vahingon välttämiseksi liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Tienkäyttäjän on ennakoitava toisten tienkäyttäjien toimintaa vaaran välttämiseksi ja sovitettava oma toimintansa sen mukaisesti sujuvan ja turvallisen liikenteen edistämiseksi. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa. Ajoneuvolla suojatietä lähestyttäessä on noudatettava erityistä varovaisuutta ja ajettava sellaisella nopeudella, että ajoneuvon voi tarvittaessa pysäyttää ennen suojatietä.

Edellä esitetyillä ja muutoin tiimipäällikön päätöksessä todetuilla perusteilla kaupunki katsoo olosuhteet huomioon ottaen toimineensa asiassa huolellisesti kunnossapitovastuun osalta. Tarvittavat korjaustoimet on tehty viivytyksettä ja ammattitaitoisesti. Kaupunki katsoo, että tieliikennelain tienkäyttäjältä edellyttämää huolellisuutta noudattaen vahinko olisi ollut vältettävissä.



Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle kuoppaan ajamisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että vahingonkorvaustiimin päätöksen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1-4 §, 14 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 4 §, 5 § ja 27 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenni Leikas, lakimiesharjoittelija, puhelin: 09 310 52275
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 3.5.2023, saate
- 3 Oikaisuvaatimus 3.5.2023, liite, lasku

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen teksti

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja



30.05.2023

kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 14.4.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 3.5.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenni Leikas, lakimiesharjoittelija, puhelin: 09 310 52275
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 3.5.2023, saate
- 3 Oikaisuvaatimus 3.5.2023, liite, lasku

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 13.04.2023 § 128

HEL 2022-011555 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.



30.05.2023

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 29.9.2022 esittänyt kaupungille määrältään 130,00 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvon oikea eturengas hajosi 26.9.2022 klo 22 Helsinginkadulla olleeseen monttuun osumisen seurauksena Oopperankujan kohdalla olevalla suojaatiellä. Monttu oli yli 10 cm syvä ja törmäyskohdassa jyrkkäreunainen. Vahinko tapahtui pimeään aikaan, minkä takia monttu ei erottunut. Tien pinta oli kuiva ja sää oli poutainen.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä väylän vilkkauden mukaan. Pääkadun ja erittäin vilkkaan liikenteen väylän (I-luokan kadun) päällysteessä voi olla yksittäisiä viivahalkeamia ja urasyvyys saa olla vähäinen. Kokoojakadun ja vilkasliikenteisen kevyen liikenteen väylän (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita.

Helsinginkatu on pääkatu ja luokiteltu I-luokan kunnossapidettaviin väyliin.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset



30.05.2023

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitovelvollisen on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti tai että valinneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut ylivoimaista.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla on ollut 1 m² kokoinen laakea ja aiemmin kylmämassalla korjattu painauma, johon kuoppa on muodostunut. Kuopan sijainti on ollut n. 70 cm ajoradan vasemmasta reunasta. Ajokaistan leveys vahinkopaikalla on noin 3,2 metriä.

Vahinkopaikalla on tehty tarkkailuajo 17.8.2022. Tuolloin kuvatussa videossa paikalla on pieni kuoppa, mutta kaista on ollut suljettuna työmaan vuoksi heti kuopan jälkeen. Kaistan sulkemisen takia vahinkopaikassa ei ole ollut ajoneuvoliikennettä, eikä kuopasta ole tullut ilmoituksia. Kuoppa on syventynyt todennäköisesti nopeasti kaistan liikenteelle avaamisen jälkeen.

Kuopasta on tullut ilmoitukset kaupungin palautejärjestelmään lauantaina 24.9.2022 ja tiistaina 27.9.2022. Kaupunki pyrkii käsittelemään saapuneet palautteet viiden arkipäivän kuluessa. Kuopasta on tullut ilmoitus Staraan 26.9.2022, ja kunnossapidon päivystykseen 27.9.2022 klo 20.31. Kuoppa on korjattu välittömästi päivystysilmoituksen perusteella kylmämassalla 28.9.2022.

Liikennemäärä vahinkopaikalla on noin 32 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovittava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Kaupungin vahingonkorvausvastuu konkretisoituu vain, mikäli kaupunki on laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kaupungilla on oltava kohtuullinen aika korjata päällystevauriot myös I-luokan kaduilla, sillä katuja ei voida pitää reaaliaikaisesti kaikilta osin hoitoluokan edellyttämässä kunnossa.

Kaupungilla on mahdollisuus korjata päällystevaurio vain, jos se havaitaan tarkastusten yhteydessä tai jos tienkäyttäjä ilmoittaa siitä kaupungille. Kuopasta ei ole tullut ilmoituksia kunnossapidolle ennen vahinkoa. Kuoppa on paikattu viivytyksettä kylmämassalla, kun siitä on saapunut ilmoitus kunnossapidon päivystykseen. Kuoppa olisi sijaintinsa puolesta ollut myös väistettävissä.

Edellä esitetyn perusteella kaupunki katsoo, ettei se ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia velvollisuuksiaan, eikä näin ollen ole asiansa korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1 - 4 §, 14 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 5.000 euroa.



30.05.2023

Asia/19

Lisätiedot

Eeva-Maria Mattila, valmistelija, puhelin: 09 310 34957
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 319

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin tiimipäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 19.4.2023 § 135 (autovaurio)

HEL 2022-013017 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 19.4.2023 (135 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikkö on 19.4.2023 (135 §) päätöksellään hylännyt 20.10.2022 osoitteessa Fredrikinkatu 74 - Runeberginkatu 29 kello 8.41 tapahtuneeseen ajoneuvon lähisiirtoon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessa määrältään 670,06 euron vahingonkorvausvaatimuksensa 20.10.2022 kello 8.41 osoitteessa Fredrikinkatu 75 - Runeberginkatu 29 suoritettuun lähisiirtoon liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa, että hänen autonsa on täytynyt vaurioitua kyseisessä siirrossa, koska auto ei kulkenut enää suoraan siirron jälkeen. Hakijalla on kaksi henkilötodistajaa, jotka ovat välittömästi ennen ja jälkeen siirron ajaneet kyseisellä autolla. Hakijan mukaan molemmat todistajat ovat varmoja, että auton ohjaus on vioittunut siirrosta johtuen. Hakijan mukaan liitteenä oleva korjaamon kuitti kertoo objektiivisesti, että auton etuauraus on mennyt pois paikaltaan. Hakijan mukaan on kiistatonta, että ajoneuvon syntynyt vaurio on syy-yhteydessä lähisiirtoon.

Perustelut

Lautakunta viittasi tiimipäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja saatuun lisäselvitykseen sekä yhtyi tiimipäällikön päätökseen ja sen perusteluihin.

Kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää lähtökohtaisesti tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä siirto-



toimenpiteen suorituksessa. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen.

Tiimipäällikön päätös perustuu asiassa saatuun selvitykseen, joka pohjautuu kyseistä siirtoa 20.10.2022 kello 8.41 koskevaan siirtopöytäkirjaan. Pöytäkirjaan sisältyy noudatetun käytännön mukaisesti otetut valokuvat ajoneuvosta ennen ja jälkeen siirtotapahtuman. Ajoneuvon mahdolliset ulospäin näkyvät vauriot ennen siirtoa ja siirron aikana syntyvät mahdolliset uudet vauriot kirjataan pöytäkirjaan. Hakijan ajoneuvon siirtoa koskevassa pöytäkirjassa ei ole raportoitu siirron yhteydessä havaitusta vahingoittumisesta.

Saadun selvityksen mukaan siirto on sujunut asianmukaisesti ja normaaliin tapaan siten, että ajoneuvon etupyörät on nostettu suoraan edestä nostoaisaan ja auto vedetty Fredrikinkatu 75:sta Runeberginkatu 29:ää vastapäätä olevalle kadulle eikä mitään ennalta-arvaamatonta ole siirron kuluessa kirjattu tapahtuneen. Hinaus on suoritettu Staran omalla hinauspuomillisella hinausautolla. Hinauspuomi laskeutuu auton pohjan tason alapuolelle ja sillä nostetaan auto renkaista ilmaan. Jos puomia ei laskettaisi tarpeeksi alas, puomi osuisi auton puskuriin ja vahingoittaisi sitä. Ajoneuvo liikkuu vetävät pyörät ylhäällä hinausauton hydrauliseen nostoaisaan kiinnitettyinä. Ajoneuvon siirto on mahdollista suorittaa nostoaisalla myös käsijarrun päällä ollessa. Siirronvalvoja seuraa siirron toimittamista koko tapahtuman ajan. Jos hinattava auto on ehjä eli mitään ei roiku pohjasta, hinauspuomi osuu ainoastaan hinattavan auton renkaisiin eikä näin vaurioita ajoneuvoa. Ajoneuvon siirron aikana nostoaisa koskettaa ainoastaan siirrettävän ajoneuvon renkaiden kulutus pintaa eikä siirron aikana kosketa ajoneuvon muihin osiin. Hinattaessa nelivetoista autoa käytetään lisäksi apupyöriä.

Selvityksen mukaan siirrosta ei ole ollut mitään tavallisesta poikkeavaa ja siirto on suoritettu ongelmitta. Saadun lisäselvityksen mukaan ei ole mahdollista, että etuauraus on vaurioitunut siirrosta. Myöskään ajoneuvon korjaamon mukaan alustassa ei ole näkynyt vaurioita. Ajoneuvon etuauraus saattaa liikkua luonnollisesti osien kuluessa tai esimerkiksi ajettaessa töyssyyn tai kanttikiveen. Asiassa ei näin ollen ole näytetty todennäköistä syy-yhteyttä ajoneuvon siirron ja ajoneuvon etuaurauksen liikkumisen välillä.

Kaupunki katsoo edellä esitetyin perustein, että ajoneuvon siirto on selvityksen mukaan suoritettu asianmukaisesti ilman että siirtoa toimitettaessa olisi havaittu tapahtuneen virhettä tai laiminlyöntiä taikka muuta huolimattomuutta menettelyä, eikä asiassa ole myöskään näytetty syy-



yhteyttä kaupungin tuottamuksen ja hakijan ajoneuvossa olleen vaurion välillä. Kaupunki ei näin ollen ole korvausvelvollinen hakemuksessa tarkoitettujen autovaurioiden korjauskustannusten osalta.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että vahingonkorvaustiimin päätöksen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2 luku 1 §

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (30.12.2019/1508) 6 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenni Leikas, lakimiesharjoittelija, puhelin: 09 310 52275
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 2.5.2023, liite, kuitti

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja



30.05.2023

kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 20.4.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 2.5.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenni Leikas, lakimiesharjoittelija, puhelin: 09 310 52275
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimus 2.5.2023, liite, kuitti

Oheismateriaali

- 1 lisäselvitys

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimpäällikkö 19.04.2023 § 135

HEL 2022-013017 T 03 01 00

Päätös



Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 2.11.2022 esittänyt kaupungille vielä erittelemättömän vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo on vaurioitunut sille tehdyn lähisiirron yhteydessä 20.10.2022 kello 8.41 osoitteessa Fredrikinkatu 75.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Ajoneuvojen siirrosta annetun lain nojalla kaupungilla on oikeus suorittaa ajoneuvolle lähisiirto, jos pysäköidystä ajoneuvosta aiheutuu haittaa tiealueella tapahtuvalle kunnossa- tai puhtaanapidolle taikka korjaus tai rakennustyölle taikka ELY-keskuksen tai kunnan luvalla järjestettävälle tapahtumalle. Ennakkoon tiedossa olevasta työstä on ilmoitettava asianmukaisin alueelle sijoitetuin merkein tai ilmoituksin vähintään kahden vuorokautta ennen suunniteltua siirtoa. Siirrosta on lain mukaan laadittava pöytäkirja.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen. Ajoneuvon siirrosta siirron suorittajan on vahingonkorvausvastuun syntyä täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Ajoneuvon siirtotyön suorittaa yksityinen urakoitsija siirronvalvojan valvonnassa, ja siirronvalvoja laatii lähisiirrosta siirtopöytäkirjan. Siirronvalvoja on siirtotilanteessa valvomassa sekä siirrettävän ajoneuvon omistajan että kaupungin etua. Pöytäkirjaan merkitään tieto, mikäli ajoneuvo vaurioituu siirron yhteydessä. Ajoneuvo kuvataan siirron yhteydessä. Hinausyrittäjä vastaa siirron aikana tapahtuvista mahdollisista vahingoista hinauspalvelusopimuksen mukaisesti.

Ajoneuvon siirron aikana nostoaisa koskettaa ainoastaan siirrettävän ajoneuvon renkaiden kulutus pintaa eikä siirron aikana kosketa ajoneuvon muihin osiin. Ajoneuvo liikkuu vetävät pyörät ylhäällä hinausauton hydrauliseen nostoaisaan kiinnitettynä. Auton jousitus toimii kuten tiellä ajettaessa, siirtonopeus on alhainen ja siirronvalvoja tarkkailee, että siirto tapahtuu asianmukaisesti. Tarvittaessa käytetään lisäksi apupyö-



30.05.2023

riä. Ajoneuvon siirto on mahdollista suorittaa nostoaisalla myös käsijarrun päällä ollessa.

Ajoneuvon siirrosta on pyydetty selvitys siirron suorittaneelta urakoitsijalta. Saadun selvityksen ja pöytäkirjan mukaan hakijan ajoneuvo on jouduttu siirtämään 20.10.2022 kello 8.41 kadun virheellisen pysäköinnin vuoksi osoitteesta Fredrikinkatu 75 osoitteeseen Runeberginkatu 29. Hakijan ajoneuvo on nostettu eturenkaista nostoaisaan ja takarenkaiden alla on käytetty apupyöriä eli ns. dollyja siirron aikana. Hakijan ajoneuvoa koskevan siirtopöytäkirjan mukaan hakijan ajoneuvolle ei ole aiheutunut vaurioita.

Hinausyrittäjän antamien selvitysten mukaan hakijan ajoneuvossa olevat vauriot eivät ole syntyneet ajoneuvoon siirron aikana.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Hakijan ajoneuvon siirto on suoritettu asianmukaisesti eikä siirtopöytäkirjaan ole merkitty, että siirrosta olisi aiheutunut ajoneuvolle vaurioita. Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, etteivät vauriot ole aiheutuneet ajoneuvolle tehdystä lähisiirrosta, eikä kaupunki näin ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (1508/2019) 6 §, 10 §

Toimivalta päätöksenteossa

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallinto- ja lakipalvelun lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 5 000 euroa.

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta myös silloin, kun vaatimus on määrältään yksilöimätön.

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 09 310 38506
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 320

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.5. - 24.5.2023 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 17.5. - 24.5.2023 tekemiä päätöksiä:

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen teknisen johtajan 16.5.2023 § 95 - 96 tekemiä päätöksiä.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maanhankinta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



30.05.2023

Asia/21

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilaomaisuus-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, alueellinen rakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushpalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



30.05.2023

Asia/21

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuusyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristövalvonta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Kehittämisen ja digitalisaatiopalvelut, kehittäminen ja digitalisaatiopäällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hallintosäännön 19 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan toimialalautakunta tai apulaispormestari voi ottaa lautakunnan käsiteltäväksi asian, jossa sen alainen toimielin tai viranhaltija on tehnyt päätöksen. Toimialajohtaja voi ottaa toimialalautakunnan käsiteltäväksi asian, jossa sen alainen viranhaltija on tehnyt päätöksen.

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 poikkeamisasiin.

Kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijapäätökset julkaistaan kokonaisuudessaan internetissä, siltä osin kuin ne eivät sisällä salassa pidettäviä ja henkilötietoja, osoitteessa:

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



30.05.2023

Asia/21

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Gustafsson, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36658
kristina.t.gustafsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 (Päätöskohdista A ja D), 312, 313 (Kohdat B ja C), 314, 315 ja 320 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 309 § (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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



30.05.2023

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



30.05.2023

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



30.05.2023

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 311 (Päätöskohdista B ja C) ja 313 (Kohdat A ja D) §: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, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.



30.05.2023

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

4

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 316 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankinta-oikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.



30.05.2023

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisu.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI



30.05.2023

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivä-



30.05.2023

nä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto-
tapauksena tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisu vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka ku-
luessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkina-
oikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava vali-
tusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen va-
litusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapun-
päivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä en-
simmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Sörnäistenkuja 1
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipal-
velussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaati-
muksen kirjallisesta muodosta.



30.05.2023

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.



30.05.2023

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 317 §.

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)
- kunnan jäsen.

Valitusaika



30.05.2023

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, joulutai 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 29.5.2023 alkaen seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka seuraava:



30.05.2023

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös 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 oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.



30.05.2023

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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 318 ja 319 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.



30.05.2023

Hallinto-oikeus ei kuitenkaan tutki kysymystä kunnan korvausvelvollisuudesta tai korvauksen määrästä. Vahingonkorvausasiassa toimivaltainen tuomioistuin on yleinen alioikeus.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen 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.



30.05.2023

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



30.05.2023

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
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 tuomioistuimmaksulaissa (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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.



30.05.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



30.05.2023

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Marianne Hirsikko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Otso Kivekäs

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.06.2023.