



09.01.2024

Kokousaika 09.01.2024 15:30 - 18:00

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Haglund, Mia
Meri, Otto
Nevanlinna, Tuomas
Pajunen, Jenni
Pasanen, Amanda
Penttinen, Katri
Raatikainen, Mika
Hjelt, Jenni

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

varajäsen
läsnä: osa 3 §, 4 - 6 §, saapui 16:18,
poistui 17:48

Koljonen, Olli-Pekka
Sivonen, Sameli

varajäsen
varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville
Ujula, Jukka-Pekka

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
kansliapäällikkö
poissa: 1 §, saapui 15:34

Hyvärinen, Silja
Nikunen, Esa
Pudas, Kari
Randell, Mari
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

hallintojohtaja
ympäristöjohtaja
tekninen johtaja
asiakkuusjohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnitelupäällikkö
maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
yksikön päällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
hallintosihteeri



09.01.2024

Salminen, Toni Andersson, Ville	ICT-tukihenkilö liikenneinsinööri asiantuntija läsnä: 3 §
Arlander, Harald	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä: 3 §
Eskola, Tuomas	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 3 §
Haahla, Anu	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä: 3 §
Immonen, Kati	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä: 6 §
Isaksson, Tony	arkkitehti asiantuntija läsnä: 3 §
Silvo, Anton	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 3 - 4 §
Tyynilä, Suvi	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 3 §
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 1 - 15 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 1 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 2 - 15 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Johanna Nöjd	hallintosihteeri 1 - 15 §



09.01.2024

§	Asia	
1	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Asia/2	Ilmoitusasiat
3	Asia/3	Länsi-Haagan asemakaavan muutosehdotus (nro 12883) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
4	Asia/4	Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelma
5	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttipoliittisista toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä
6	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Länsisataman laajennuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta
7	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi T2H Helsinki Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsi-Pakila, tontti 34118/1)
8	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Anniina Iskaniuksen ym. valtuustoaloitteesta koskien katutyöhaittoja
9	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnosta koskien mahdollisuutta hankkia ensi talveksi lumensulatuslaitteita
10	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta selvittää mahdollisuudet tuottaa informaatiota ja luoda kannustimia taloyhtiöille huoneistokohtaisista energiankulutusmittareista
11	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien avotulenteon kieltäviä tauluja Vuosaaren Utelaan
12	Asia/12	Käyttösopimus, ulkomainospaikat, Keskisuomalainen Oyj
13	Asia/13	Käyttösopimus, ulkomainospaikat, Outshine Oy
14	Asia/14	Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tiimipäällikön päätöksestä koskien neuvottelumenettelyyn kutsumista Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen päätöteuttajan hankinnassa



09.01.2024

15 Asia/15 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
28.12.2023 - 3.1.2024 tekemien päätösten seuraaminen



§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi varajäsen Olli-Pekka Koljosen ja varatarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman sijasta varajäsen Olli-Pekka Koljosen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Eveliina Heinäluoman ja varatarkastajaksi Silja Borgarsdóttir Sandelinin.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

Asia/2

§ 2 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto 15.6.2022 § 176

Käpylän Onnentie 18 asemakaavan muuttaminen (nro 12765)
HEL 2018-010697

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25899 tontin 18 asemakaavan muutoksen 12.4.2022 päivätyn piirustuksen nro 12765 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 18.12.2023.

[Asemakaavamuutoksen kartta](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus](#)

[Päätökset](#)

Kaupunginvaltuusto 13.12.2023 § 281

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myyminen
HEL 2023-010381

Kaupunginvaltuusto päätti myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 miljoonaa euroa) maksetaan täytöntöön pannaivaiheessa ja loput 80 % (24 miljoonaa euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytöntöönpanosta. Viivästetyille kauppahinnalle maksetaan 4 % vuo tuista korkoa.
- Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kaupunginvaltuusto 13.12.2023 § 284

Malmin lastenkodin ja ympärivuorokautisen perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Riihenkulma 4)
HEL 2020-014430

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Malmin lastenkodin ja ympärivuorokauti-



sen perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen liitteenä 1 olevan 27.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 3 745 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 840 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Kaupunginvaltuusto 13.12.2023 § 285

Töölöntorin asemakaavan muutos (nro 12867)
HEL 2022-011488

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) katua-
lueita tason +3.6 yläpuolella koskevan asemakaavan muutoksen
26.9.2023 päivätyn piirustuksen nro 12867 mukaisena ja asemakaava
selostuksesta ilmenevin perustein.

[Asemakaavamuutoksen kartta](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus](#)

Kaupunginvaltuusto 13.12.2023 § 286

Viikin Maakaarenkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12649)
HEL 2017-010015

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiede
puisto) korttelin 36204 tontin 2 sekä katualueiden asemakaavan muu-
toksen 29.8.2023 päivätyn piirustuksen nro 12649 mukaisena ja ase-
makaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Asemakaavamuutoksen kartta](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus](#)

[Päätökset](#)

Kaupunginvaltuusto 21.9.2022 § 223

Voimaan tullut asemakaava: Kamppi, Runeberginkatu 2

Kaupunginvaltuuston 21.9.2022, § 223, hyväksymä asemakaavan
muutos on tullut voimaan:

Kamppi, kortteli 4461 sekä katualueiden tason -1.7 yläpuolinen tila, pii-
rustus nro 12700, Runeberginkatu 2.

HEL 2020-011503.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus



09.01.2024

Asia/2

hylkäsi valitukset 22.6.2023. Päätöksellään 22.12.2023 korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12700](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12700](#)

[Päätökset](#)

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 760

Asuntotontin varaaminen Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4 -nimiselle yhtiölle asuntohankkeen suunnittelua varten (Kaarela, Malminkartano, tontti 33245/4)

HEL 2023-013149

[Päätökset](#)

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 778

Alueiden uudelleen varaaminen Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Taka-Töölö)

HEL 2022-011560

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 786

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö tilakäyttöön (Aarrekuja 4)

HEL 2023-011475

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 787

Väestönsuojan peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Vallila, Karstulantie 2 B)

HEL 2023-012761

[Päätökset](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 18.12.2023 § 37

Tontin varauksen jatkaminen SRV Rakennus Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10593/4)

HEL 2022-006307

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa Kalasataman toimis



tohankkeen suunnittelua koskevaa tonttivarausta SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) seuraavasti:

- Varausalue on edelleen tontti 10593/4 (KL-1, pinta-ala 1 876 m², rakennusoikeus 12 000 k-m², osoite Leonkatu 2)
- Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.
- Varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa.

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2023 § 517

Kannelmäen peruskoulun (Runonlaulajantie 40) asemakaavan muuttaminen (nro 12853)
HEL 2023-000531

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 10.10.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12853 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin 33114 tonttia 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueita. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 14.12.2023.

[Päätökset](#)

Helsingin hallinto-oikeus (HAO)

Helsingin hallinto-oikeus 21.12.2023 nro 7613/2023

Valittaja: *****

Päätös, josta valitetaan:
Helsingin kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 219

Hallinto-oikeuden ratkaisu:
Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös liitteenä.

Helsingin hallinto-oikeus 21.12.2023 nro 7614/2023

Valittaja: *****

Päätös, josta valitetaan:
Helsingin kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta - yksikön katutyö- ja sijaintipalvelujen johtava tarkastaja 15.5.2023 § 5

Hallinto-oikeuden ratkaisu:
Hallinto-oikeus hylkää valituksen.



09.01.2024

Asia/2

Helsingin hallinto-oikeuden päätös liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HAO, päätös 21.12.2023 nro 7613_2023
- 2 HAO, päätös 21.12.2023 nro 7614_2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HAO, päätös 21.12.2023 nro 7613_2023
- 2 HAO, päätös 21.12.2023 nro 7614_2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

Asia/3

§ 3

Länsi-Haagan asemakaavan muutosehdotus (nro 12883) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-012978 T 10 03 03

Hankenumero 5704_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 28.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 29272–29281)
- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-012978>

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

Lisäksi lautakunta edellytti, että palvelukeskuksen tontin metsäinen alue jatkovalmistelun aikana liitetään osaksi Riistavuoren puistoa huolehtimaan metsäyhteyden kapeimman kohdan vahvistamisesta.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 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 tiimipäällikkö Suvi Tyynilä, liikenneinsinööri Ville Andersson, maisema-arkkitehti Harald Arlander, erityisasiantuntija Anu Haahla, arkkitehti Tony Isaksson, projektinjohtaja Anton Sil-



vo ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mika Raatikainen: Pyydän asian pöydälle.

Mika Raatikaisen pöydällepanoehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Riistavuoren metsän kannalta kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat tontit 29026/9 ja 29026/10 ovat luontoarvoiltaan arvokkaimpien joukossa. Tuolle sijainnille on ollut jo pitkän prosessin aikana tarkoitus rakentaa Englantilaisen koulun uusi rakennus. Prosessiin liittyvien ongelmien johdosta hanke on kuitenkin viivästyneessä ja on valitusriski on ilmeinen. Hyväksyessään tämän kaavan asettamisen nähtäville lautakunta edellyttää, että kaupunki selvittää nopealla aikataululla myös edellytykset löytää Englantilaiselle koululle yhteistyössä koulun kanssa toinen sijainti, johon koulu voitaisiin toteuttaa mahdollisimman nopeassa aikataulussa. Tämän onnistuessa tontit 29026/9 ja 29026/10 voitaisiin säilyttää niiden nykyisessä luonnontilassa."

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Lisäksi lautakunta edellyttää, että palvelukeskuksen tontin metsäinen alue jatkovalmistelun aikana liitetään osaksi Riistavuoren puistoa huolehtimaan metsäyhteyden kapeimman kohdan vahvistamisesta."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Hylkäysehdotus:

Mika Raatikainen: Länsi-Haagan asemakaavan muutosehdotus hylätään.

Mika Raatikaisen hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna.



Jaa-äännet: 7

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Risto Rautava

Ei-äännet: 6

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Mika Raatikainen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 7–6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tony Isaksson, arkkitehti, puhelin: 09 310 38998

tony.isaksson(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Ville Andersson, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 33029

ville.andersson(a)hel.fi

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

harald.arlander(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 kartta, päivätty 28.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 selostus, päivätty 28.11.2023
- 5 Havainnekuva, 28.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7534 / 28.11.2023)
- 7 Illustraatiot
- 8 Länsi-Haaga, keskiosan kortteleiden viitesuunnitelma
- 9 Länsi-Haaga, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
- 10 Liikennemeluserveys
- 11 Riskinarvio
- 12 Tilastotiedot
- 13 Vuorovaikutusraportti 28.11.2023 ja asukastilaisuuden 27.1.2021 muistio (12.2.2021)
- 14 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 28.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 29272–29281)
- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-012978>

- 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 12883 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

Etelä- ja Pohjois-Haagan rinnalle syntyy Länsi-Haaga. Kehittyvät rai-
deyhteydet muodostavat verkostokaupunkia ja nostavat sijainnin kes-
keiseksi. 110 kilovoltin ilmajohtojen kaapelointi mahdollistaa rakentami-



sen Vihdintien varteen. Suunnitteilla on houkutteleva, identiteetiltään haagalainen, luonnonläheinen ja yhteisöllinen asuinalue palveluineen. Vihdintie muuttuu tällä kohdin urbaaniksi kaupunkiympäristöksi.

Lähiasukkaiden voimakkaasti esittämää huolta Riistavuorenpuiston luonnon ja virkistyksen arvoista sekä ehdotuksia kortteleiden sijoittelusta on kuunneltu, rakentaminen on rajattu merkittävästi kaavarunkoa sekä asemakaavoituksen vuorovaikutuksessa esitettyä havainnekuvaluonnosta kapeammalle alueelle. Riistavuorenpuistosta säilyy asemakaavaehdotuksessa puistona noin kaksi kolmasosaa. Rakentamisalue on osin puutonta vyöhykettä, mutta myös puustoa menetetään. Metsäinen viheryhteys verkostoituneena ympäröivien viheralueiden kanssa, liito-oravan ydinalueet ja kulkureitit, avokalliomuodostelmat ja suopuistona kehitettävä metsikön osa muodostavat kuitenkin yhä monipuolisen luonto- ja virkistysalueen Riistavuorenpuistoon. Korttelien korkotasot on suunniteltu vaihteleva topografia huomioiden, louhinnan haittoja minimoiden. Nykyisin lähes koko puisto on ohjearvot ylittävää melualueetta, tältä osin kortteleiden muodostama suoja parantaa säilyvän virkistysalueen laatua.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon vuonna 2019. Uusi pikaraitiolinja Helsingin keskustasta Kannelmäkeen tulee palvelemaan tiivistyvää maankäyttöä ja jo olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita, sekä kytkemään yhteen kantakaupungin raitioverkon, Raide-Jokerin, rantaradan ja kehäradan.

Länsi-Haagaan suunnitellaan asuntoja noin 2 400 haagalaiselle, asuin-kerrosalaa tulee 94 000 k-m². Rakennukset ovat seitsemästä neljään-toista kerrosta korkeita Vihdintien varrella, sisempänä kalliomaastoon sovitettuna yleisimmin viisikerroksisia. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,68. Lisäksi on osoitettu päiväkotia 2 000 k-m², noin 2 800 k-m² kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille ja tilat päivittäistavarakaupalle, noin 1 200 k-m². Palvelut keskittyvät etenkin pikaraitiotiepysäkkien läheisyyteen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7534), jonka mukaan Vihdintien länsipuolelle syntyy uusi Vihdintien suuntainen pihakatu. Pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin ja osa vieraspaikoista katujen varsille. Ajo pysäköintilaitoksiin on pääasiassa keskitetty Vihdintien liittymäkohtien läheisyyteen, jotta pihakadusta saadaan mahdollisimman rauhallista ja jalankulkupainotteista ympäristöä. Tätä kävelypainotteista katutilaa rytmittää aukiomaisten julkisten ulkotilojen sarja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi vuonna 2019 bulevardikaupungin kaavarungon, joka toimii lähtökohtana alueelle laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm.:

- edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille
- edesauttamalla kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista ja raideliikenteen verkostokaupungin toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu
- tukemalla vetovoimaisen, viihtyisän ja kauniin kaupunkitilan suunnittelua niin uusille kuin vanhoille alueille. Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvää kaupunkitilaa, jossa voi viipyä ja oleilla ja joka luo paikan kaupallisille palveluille, kohtaamisille ja julkiselle toiminnalle.

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta laajentaa kantakaupunkia mm. kaupunkibulevardeiksi muutettavien Vihdintien ja Huopalahdentien varsille.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Riistavuorenpuiston alueella sekä osittain Vihdintien ja Eliel Saarisen tien katualueilla. Vihdintien, junaradan, Riistavuorenpuiston kortteleiden ja Eliel Saarisen tien rajaama, laajahko puistoalue on pääasiassa kallioista metsää sekä avokalliopaljastumaa. Metsäisellä puistoalueella kulkee lisäksi useita ulkoilureittejä. Alueen eteläosaan sijoittuu alavaa entistä suoympäristöä. Alueen länsireunassa, Vihdintien vieressä kulkevat sähköverkon ilmajohtot, joiden alla on puuton vyöhyke. Etelässä Eliel Saarisen tietä kulkee uusi itä-länsisuuntainen Raide-Jokerin pikaraitiotie-yhteys. Eteläosan alue linkittyy tulevaan Haagan ympyrän alueeseen ja sinne suunniteltuihin monipuolisiin palveluihin sekä uuden pikaraitiotieyhteyden ja Raide-Jokerin vaihtopysäkkeihin.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952 - 2013.

Helsingin kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kustannukset on esitetty kustannustasossa 1/2023, joka vastaa Maku indeksin pistelukua 129,2 (2015=100), alv. 0 %.

Esirakentaminen	2 900 000 €
Katurakenteet	2 700 000 €
Puistorakenteet	1 700 000 €
Johtosiirrot	300 000 €
Julkinen palvelurakentaminen (päiväkoti)	7 000 000 €
YHT.	14 600 000 €

Lisäksi kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnallistekniikan osalta operaattoreille kustannuksia seuraavasti:

Vesihuolto	2 900 000 €
Kaukolämpö	700 000 €
Sähkö ja tele	700 000 €

Alueen rakennusten ja kortteleiden perustamiskustannuksiksi on arvioitu noin 9 milj. euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä on noin 94 000 kerrosneliötä. Kaupunki omistaa alueen maa-alan. Rakennusoikeuden arvo on noin 75 milj. euroa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosaineistosta kohdistuivat Vihdintien pikaraitiolinjan merkitykseen kestävästä maankäytön mahdollistajana, tehokkaaseen ja tiiviiseen maankäyttöön, Vihdintien pysäkkien saavutettavuuteen, vesihuollon suunnitteluun ja järjestelyihin sekä hulevesien tilavarauksiin. Huomautettiin että viereinen Etelä-Haagan asuntoaluekokonaisuus kuuluu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävien alueiden joukkoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu kaavoitustyössä huomioon suunnittelemalla tiivistä korttelirakennetta sekä huolehtimalla sujuvista kulkuyhteyksistä joukkoliikennepysäkeille ja riittävästä tilavarauksista vesihuollolle ja hulevesien hallinnalle. Uuden rakentamisen mittakaavassa on huomioitu lähikorttelit.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat eniten Riistavuorenpuiston kaventamiseen nykyisestä. Toivottiin kaavahankkeesta luopumista kokonaan tai rakentamisalueen kaventamista siten että metsää säästyy. Mielipiteet kohdistuivat myös Länsi-Helsingin pikaraitiotiehen, bulevardikaupunkiin, luonnonympäristöön, ekologiin yhteyksiin, uhanalaisiin lajeihin, alueen viihtyisyyteen ja käyttöön, virkistys- ja liikuntapalveluihin, korttelialueisiin ja rakentamistapaan, Pitäjänmäen yritysalueiden huomioimiseen, sähköasemaan, alueen kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, liikennejärjestelmään ja pysäköintiin, meluun ja ilmanlaatuun, ilmastomuutokseen, vuorovaikutukseen ja asukasosallistumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Riistavuorenpuistoa on säästetty merkittävästi enemmän ja asutuskorttelialuetta on kehitetty siten että rakentamisalue on supistunut lähelle Vihdintietä. Riistavuorenpuiston verkostollisia yhteyksiä on parannettu ja suunnitelmia on muutettu mm. kaavaprosessin aikana löydetyn liito-oravan ydinalueen huomioimiseksi. Länsi-Haagan kaavaan on mielipiteiden johdosta liitetty alun perin toiseen kaava-alueeseen kuuluneet Riistavuorenpuiston pohjoisin osa ja etelänurkka, jotta puiston aluetta voi helpommin tarkastella kokonaisuutena. Sähköasema on siirretty puiston alueelta Pitäjänmäen yritysalueelle ja toinen päiväkotitontti on poistettu suunnittelualueelta. Pysäköintilaitoksen sijaintia ja sen lähiympäristöä on tarkistettu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 59 kpl, joista yksi oli adressi (allekirjoittaja 1609).



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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tony Isaksson, arkkitehti, puhelin: 09 310 38998

tony.isaksson(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Ville Andersson, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 33029

ville.andersson(a)hel.fi

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

harald.arlander(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 kartta, päivätty 28.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 selostus, päivätty 28.11.2023
- 5 Havainnekuva, 28.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7534 / 28.11.2023)



09.01.2024

Asia/3

7	Illustraatiot
8	Länsi-Haaga, keskiosan kortteleiden viitesuunnitelma
9	Länsi-Haaga, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
10	Liikennemeluserveys
11	Riskinarvio
12	Tilastotiedot
13	Vuorovaikutusraportti 28.11.2023 ja asukastilaisuuden 27.1.2021 muistio (12.2.2021)
14	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet 1-54 (sisältää adressin)
2	Mielipidekirjeet 55-59

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.12.2023 § 689

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2023 § 632

Nimistötoimikunta 05.05.2021 § 37

Nimistötoimikunta 07.04.2021 § 28

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2021



09.01.2024

Asia/4

§ 4

Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelma

HEL 2023-012549 T 08 00 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 10.11.2023 päivätyn Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelman hankkeen toteutuksen ohjeena noudatettavaksi.

Päättyessään hankesuunnitelmasta lautakunta edellytti jatkovalmistelussa toimia, joilla raitiotien matka-ajat saadaan nopeudeltaan tässä vaiheessa arvioitua paremmaksi. Lautakunta edellytti kehitysvaiheelta toimia, joilla hankkeen kustannuksia saadaan painettua alas toiminnallisuuden ja laadun kärsimättä ja toimia, joilla rakentamisen aikaisissa päästöissä päästään mahdollisimman alas käyttäen hyväksi kokemuksia aikaisemmista hankkeista.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Anton Silvo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Risto Rautava: Hankesuunnitelma palautetaan valmisteluun ja tuodaan takaisin käsittelyyn, kun pikaraitioteistä on saatu laajempaa kokemusta Helsingissä mm. Raidejokerin, Kruununsiltojen ja Kalasatama-Pasila-raitioteiden myötä ja alueen kaavoitusratkaisut ovat edistyneet. Jatkovalmistelun osana hanketta fokusoidaan niin, että sen taloudellinen kestävyys ja kaupunki- ja yhteiskuntataloudellinen vaikuttavuus paranevat. Hanke rajataan koskemaan vain Huopalahdentien / Huopalahdentien ja Vihdintien osuutta, jolle jatketaan kantakaupungin raitiotieverkkoa bulevardikaupunkirakenteella sekä kantakaupungin raitiotien liikennejärjestelyjen monipuolisuuden mahdollisuutta lisääviä tarkoituksenmukaisia osuuksia.

Samalla varmistetaan, että valtiovallan kanssa sovittu MAL-rahoituksen toteutumisen ehto siitä, että hanke on vähintään yleissuunnitelmaluonnoksen hyöty-kustannus -laskelman mukainen tai sitä kannattavampi, toteutuu.

Jatkovalmistelussa varmistetaan riittävän suuri asuntorakentamisen määrä hankkeen vaikutusalueella olevissa kaavoissa sekä otetaan huomioon, että Vihdintien länsipuolella olevien yritysten toimintaedellytykset säilyvät.



Kannattaja: Otto Meri

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Päätöksessään hankesuunnitelmasta lautakunta edellyttää jatkovalmistelussa toimia, joilla raitiotien matka-ajat saadaan nopeudeltaan tässä vaiheessa arvioitua paremmaksi. Lautakunta edellyttää kehitysvaiheelta toimia, joilla hankkeen kustannuksia saadaan painettua alas toiminnallisuuden ja laadun kärsimättä ja toimia, joilla rakentamisen aikaisissa päästöissä päästään mahdollisimman alas käyttäen hyväksi kokemuksia aikaisemmista hankkeista."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Risto Rautavan palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Ei-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 7–6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anton Silvo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vertailu yleissuunnitelmaan



09.01.2024

Asia/4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 10.11.2023 päivätyn Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelman hankkeen toteutuksen ohjeena noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuuston Länsi-Helsingin raitioteiden hyväksymispäätöksen mukaisesti Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy ja kaupunkiympäristötoimiala ovat yhteistyössä valmistelleet hankesuunnitelman raitioteiden ja bulevardikaupungin infrastruktuurin kokonaisuudesta. Hankesuunnitelman tarkoituksena on määritellä toteutettavan hankkeen laajuus, toteutustapa, aikataulu, vaiheistus sekä muut hankkeen toteutukseen ja hallintaan liittyvät asiat. Lisäksi hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu hankekokonaisuudesta ympäristövaikutusten arviointi sekä päivitetty hankearviointi ja kaupunkitaloudellisten vaikutusten arviointi.

Hankkeen laajuus

Hankesuunnitelman mukaisesti muodostettava toteutushanke sisältää seuraavat investoinnit:

- Uudet raitiotiet, niiden edellyttämät katujärjestelyt ja muun infrastruktuurin
- Läntisen bulevardikaupungin pääkatujen rakentamisen Huopalahdentiellä, Haagan ympyrässä ja Vihdintiellä
- Turunväylän tiealueen ja Huopalahdentien liittymän muutokset
- Helen Sähköverkko Oy:n sähköverkkojärjestelyiden edellyttämät kunnallistekniset työt Huopalahdentien, Haagan ympyrän ja Vihdintien alueella
- Läntisen bulevardikaupungin esirakentamistöitä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa pääkatuihin rajautuvilla alueilla
- Kunnallisteknisten verkostojen rakentamisen ja saneerauksen hankkeen alueella YKT-sopimuksen mukaisesti tai verkoston haltijan osallistumisella hankkeeseen tilaajaosapuolena

Aiemmat päätökset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Länsi-Helsingin raitioteiden yleissuunnitelman ja hankkeen toteutuksen 20.1.2021. Samalla asetettiin raitio-



tieinfrastruktuurille ja sen edellyttämille katujärjestelyille ja muulle infrastruktuurille maarakennuskustannusindeksiin sidottu enimmäishinta, joka on hankesuunnitelman hintatasossa 197 miljoonaa euroa. Enimmäishinnan ulkopuolelle rajattiin bulevardikaupungin maankäytön toteutusta palveleva katurakentaminen, taitorakenteet sekä yhdyskuntateknisten verkostojen muutokset ja uudisrakentaminen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Huopalahdentien katualueen ja ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 30.8.2023. Kaavan valituskäsittely on kesken.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Haagan ympyrän ja Vihdintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 30.8.2023. Kaavan valituskäsittely on kesken.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Töölöntorin asemakaavan muutoksen hyväksymistä 26.9.2023. Kaavan hyväksymiskäsittely on kesken.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi toteutussopimuksen tekemisen Helen Sähköverkko Oy:n kanssa koskien Läntisen bulevardikaupungin sähköverkon järjestelyjen toteuttamista ja sen kustannusten korvaamista 14.6.2023.

Kaupunginhallitus hyväksyi aiesopimuksen Turunväylän ja Huopalahdentien liittymän parantamisesta sekä Hakamäentien lakkauttamisesta ja muuttamisesta kaduksi 21.8.2023.

Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen 2020-31 mukaan valtio osoittaa hankekokonaisuuden toteuttamiseen 105 miljoonaa euroa. Kaupunki on hakenut sopimuksen perusteella hankkeelle valtionavustusta.

Toteutusmuoto

Hankesuunnittelussa tehtyjen selvitysten perusteella hankkeen toteutusmuodoksi esitetään integroitua projektitoteutusta, joka tunnetaan myös allianssimallina. Allianssimallissa tilaajat osallistuvat hankkeeseen aktiivisina osapuolina. Päätös toteutusvaiheeseen siirtymisestä tehdään kehitysvaiheen tuloksena muodostuvan, osapuolia sitovan tavoitekustannuksen pohjalta. Malli sisältää taloudelliset kannusteet siihen, että yhteistyössä muodostetaan parhaat ratkaisut ja riskit sekä mahdollisuudet jaetaan osapuolten kesken.

Hankkeen toteutusaikataulu

Hankesuunnitelmassa on esitetty alustava arvio hankkeen toteutusaikataulusta, osittelusta ja vaiheistuksesta. Toteutusaikataulu tarkenne-



taan hankkeen kehitysvaiheessa yhteistyössä toteuttaja- ja suunnitteli-jaosapuolten kanssa. Aikataulun määrittelyn reunaehtoina otetaan huomioon maankäytön toteuttamisen edistäminen, kaupungin sitoumukset muun muassa sähköverkon muutostöiden toteutusaikatauluun ja yhteensovitus muihin suuriin liikennehankkeisiin.

Seuraavassa vaiheessa kaupunki ja kaupunkiliikenneyhtiö käynnistävät hankesuunnitelmassa määritellyn toteutushankkeen kilpailutuksen. Tavoitteena on, että hankintavaihe toteutetaan ja toteutushanke aloittaa toimintansa vuoden 2024 aikana.

Alustava tavoite rakentamisvaiheen aloittamiselle on vuosi 2026 ja rakennustöiden valmistumiselle vuosi 2031. Raitiliikenteen aloittamiseen vaikuttaa lisäksi käyttöönotto- ja koeajovaiheiden kesto sekä kaluston toimitusaika.

Kustannukset

Toteutettavien investointien kokonaiskustannusarvio on noin 310 miljoonaa euroa, josta raitiotieinvestoinnin osuus on noin 188 miljoonaa euroa. Kustannusarviot perustuvat raitioteiden yleissuunnitelman, bulevardikaupungin asemakaavojen kunnallisteknisten yleissuunnitelmien sekä sähköverkon järjestelyiden toteutussopimuksen yhteydessä laadittuihin kustannusarvioihin. Kustannusarviot on ajantasaistettu teke-mällä niille inflaatiotarkistukset maarakennuskustannusindeksin kehityksen mukaisesti.

Hankkeen kehitysvaiheessa hankekokonaisuudelle määritellään tavoitehinta, johon kaikki osapuolet sitoutuvat. Integroidussa projektitoteutuksessa on tavoitehintaan perustuva kannustinjärjestelmä, joka ohjaa kaikkia osapuolia toimimaan yhteisen edun mukaisesti kustannustehokkaaseen toteutukseen. Sekä mahdolliset kustannusten ylitykset että säästöt jaetaan tilaajan ja toteuttajien kesken.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke lisää joukkoliikenteen liikennöintikustannuksia noin 1,8 miljoonaa euroa vuonna 2030 sisältäen raitiliikenteen ja bussilinjojen liikennöinnin, raitiovaunukaluston ja raitiovaunuvarikoiden kustannukset.

Liikennöintikustannusten muutos ja infrakorvausjärjestelmän piiriin tuleva pääoma lisäävät HSL:n kustannuksia noin 6,5 miljoonaa euroa vuodessa, josta Helsingin maksuosuuden muutos on noin 3,3 miljoonaa euroa. Lipunhintoihin siirrettynä niiden nostopaine kasvaa 0,7 prosenttiyksikköä.



Hankkeen kaupunkitaloudellisten vaikutusten arviointi on päivitetty. Liikennemallin versiopäivitys on muuttanut myös sen tuloksia, sillä kiinteistötaloudellisten vaikutusten perustana olevat saavutettavuusmuutokset ovat pienentyneet. Raitiotien toteuttaminen kasvattaa hieman rakennustuotannon kokonaismäärää vaikutusalueella ja lisää kaupungin tuloja maaomaisuudesta tarkastelujaksolla noin 42 miljoonaa euroa eli 9 prosentilla suhteessa vertailuvaihtoehtoon.

Vaikutusten arviointi

Osana hankesuunnittelua on laadittu kattava vaikutusten arviointi raitiotie- ja katurakentamisen kokonaisuudesta. Arvioinnin tavoitteena on ollut täydentää ja päivittää aiemmissa vaiheissa ja asemakaavojen valmistelun yhteydessä tehtyjä arviointeja, jotta hankkeen jatkosuunnittelun sekä riskien ja haittojen hallinnan tueksi on perusteelliset ja yhtenäiset lähtötiedot. Arviointi kattaa hankkeen vaikutukset muun muassa liikenteen meluun, tärinään, ilmanlaatuun, ilmastoon, luontoon, pinta- ja pohjavesiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä sosiaaliset vaikutukset ja siinä on esitetty keinoja haitallisten vaikutusten lieventämiseen.

Uudenmaan Ely-keskus on päättänyt 22.5.2023, että hankkeeseen ei sovelleta ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain mukaista menettelyä.

Liikenteelliset vaikutukset

Hankkeelle on laadittu päivitetty liikenne-ennuste ja siihen perustuva hankearviointi. Arvioinnissa on käytetty HSL:n ylläpitämää seudullista Helmet-liikennemallia ja oletukset joukkoliikenteen muutoksista on laadittu yhteistyössä HSL:n kanssa. Liikennemalliin on tehty yleissuunnitelman laatimisen jälkeen versiopäivitys, joka on muuttanut tuloksia merkittävästi ja estää suoran vertailun aiempiin tuloksiin. Malli ennustaa raitiolinjoille aiempaa pienempiä matkustajamääriä ja käyttäjähyötyjä. Arvioitujen vaikutusten suuruusluokka on yhtenäinen muiden samalla malliversiolla tarkasteltujen raitiotiehankeiden kanssa.

Matkustajamääräennuste keskustasta Kannelmäkeen suunnitellulle pikaraitiolinja 14:lle on 24 000 matkustajaa vuorokaudessa vuonna 2030 ja 42 000 matkustajaa vuorokaudessa vuonna 2060. Hanke tuottaa nettonykyarvona 34 miljoonan euron hyödyt tarkastelujaksolla ja sen yhteiskuntataloudellinen hyöty-kustannussuhde on 0,20.

Päätöksenteko

Hankkeen toteutuksessa sovelletaan kaupungin hallintosääntöä sekä kaupunginhallituksen vahvistamaa katu-, liikenneväylä-, rata-, ja puisto-ohjelmien käsittelyohjetta. Hankkeen toteutuksesta on päätetty



yleissuunnitelman hyväksymisen yhteydessä eikä kyseisen päätöksen kattama hankesisältö tai sen kustannusarvio ole olennaisesti muuttunut hankesuunnittelun aikana, joten muutosta hankepäätökseen ei esitetä. Muiden hankekokonaisuuteen sisältyvien investointien toteutuksesta on tehty periaatteelliset päätökset asemakaavojen sekä sopimusten hyväksymisen yhteydessä, niiden rahoitus on esitetty talousarvioehdotuksessa ja toteutuksesta päätetään käsittelyohjeen mukaisesti esimerkiksi katusuunnitelman tai toteutussopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

Kaupungin ja kaupunkiliikenneyhtiön yhteistyösopimuksen sekä palvelukorvaussopimuksen yhteistyöryhmä huolehtii hankkeen yhteistyöhön ja palvelukorvauksiin liittyvien asioiden käsittelemisestä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee hankintapäätöksen kaupungin vastuulla olevien investointien toteutuksesta hankkeen toteutuksen kilpailutuksen jälkeen.

Valtion tie- ja raitinraan kohdistuvat järjestelyt Turunväylän itäpäässä sekä Valimon asemalla suunnitellaan suunnittelusopimusten perusteella ja niiden toteuttamisesta laaditaan toteutussopimus valtion kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anton Silvo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vertailu yleissuunnitelmaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.12.2023 § 690

Kaupunkiympäristölautakunta 05.12.2023 § 651



§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttipoliittisista toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä

HEL 2023-014141 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy ohjeellisesti noudatettavaksi liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä
- periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että nyt hyväksyttävät tonttipoliittiset kirjaukset ovat väliaikaisia. Väliaikaiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Vuoden 2025 keväällä tehdään väliaikaisten linjausten vaikutusten arviointi, jonka pohjalta lautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 31.6.2025 jälkeen.

Lautakunta korosti tehtävän päätöksen osalta sitä, että hankkeiden, joiden osalta on tehty muutoksia aikaisempiin ehtoihin, seurataan ja edellytetään hankkeen edistymistä tiiviisti ja tavoitteellisesti kaupungin puolelta.

Lautakunta kiinnitti huomiota siihen, että taloudellisessa mielessä taakkaa syntyy pysäköinnin järjestämisestä ja kannustaa keventämään pysäköinnin normeja niissä tapauksissa, joissa tämä katsotaan mahdolliseksi, esimerkiksi niin että pysäköinnin määrä on kohtuullinen suhteessa alueen autonomistukseen ja joissa keventämispäätöksen voidaan katsoa varmistavan hankkeen nopean liikkeellelähdon.

Lautakunta katsoi, että niillä alueilla, joilla se on asuntojakauman puolesta mahdollista, muutetaan asumisoikeustuotantoon varattuja hankkeita pitkän korkotuen hankkeiksi.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että kaupungilla on käytössään kattava välineistö edistää asuinrakentamista sekä tasapainoista kehitystä erityisesti kaupunkistrategian mukaisilla kaupunkikehitysalueilla. Siksi lautakunta edellytti, että tonttipoliittisten toimien lisäksi virkakunta valmistele seuraaviin AM-ohjelmaneuvoitteluihin mennessä lisätoimia asuinrakentamisen edistämiseksi. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että tuotetaan selvitys kaupungin mahdolli-



suudesta rakennuttaa asuinoikeusasuntoja ilman valtion ara-tukea, jotta voidaan varmistaa jo aiemmin linjattujen hallintamuototavoitteiden toteutuminen. Tämä selvitys esitellään lautakunnalle kevään 2024 aikana.

Käsittely

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että nyt hyväksyttävät tonttipoliittiset kirjaukset ovat väliaikaisia. Väliaikaiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Vuoden 2025 keväällä tehdään väliaikaisten linjausten vaikutusten arviointi, jonka pohjalta lautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 31.6.2025 jälkeen.

Lautakunta korostaa tehtävän päätöksen osalta sitä, että hankkeiden, joiden osalta on tehty muutoksia aikaisempiin ehtoihin, seurataan ja edellytetään hankkeen edistymistä tiiviisti ja tavoitteellisesti kaupungin puolelta.

Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että taloudellisessa mielessä taakkaa syntyy pysäköinnin järjestämisestä ja kannustaa keventämään pysäköinnin normeja niissä tapauksissa, joissa tämä katsotaan mahdolliseksi, esimerkiksi niin että pysäköinnin määrä on kohtuullinen suhteessa alueen autonomistukseen ja joissa keventämispäätöksen voidaan katsoa varmistavan hankkeen nopean liikkeellelähdön."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutos esitysehdotuksen liitteeseen 1: "Tonttipoliittisten periaatteiden ja toimenpiteiden tonttien luovutusta käsittelevää osuutta (kohta 3) muokataan niin, että ainoastaan kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan. Muiden alueiden tontinluovutuksen osalta ei tehdä määräaikaista poikkeuksia, vaan noudatetaan voimassa olevia maapoliittisia linjauksia."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään esitysehdotukseen: "Lautakunta katsoo, että niillä alueilla, joilla se on asuntojakauman puolesta mahdollista, muute-



taan asumisoikeustuotantoon varattuja hankkeita pitkän korkotuen hankkeiksi.”

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että kaupungilla on käytössään kattava välineistö edistää asuinrakentamista sekä tasapainoista kehitystä erityisesti kaupunkistrategian mukaisilla kaupunkikehitysalueilla. Siksi lautakunta edellyttää, että tonttipoliittisten toimien lisäksi virkakunta valmistelee seuraaviin AM-ohjelmaneuvoitteluihin mennessä lisätoimia asuinrakentamisen edistämiseksi. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että tuotetaan selvitys kaupungin mahdollisuudesta rakennuttaa asuinoikeusasuntoja ilman valtion ara-tukea, jotta voidaan varmistaa jo aiemmin linjattujen hallintamuototavoitteiden toteutuminen. Tämä selvitys esitellään lautakunnalle kevään 2024 aikana.”

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: : Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 9

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 9–4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy ohjeellisesti noudatettavaksi liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä
- periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Tiivistelmä

Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kuluttajaluottamus ovat aiheuttaneet kuluttaja- ja sijoittajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Kysynnän hiipumisen ja myymättömien valmiiden asuntojen varannon kasvamisen takia esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asuntokohteita aloitetaan erittäin varovaisesti. Asuntomarkkinoiden nopean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riippumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdollisimman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on yhteis-



työssä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi.

Esitetyillä toimenpiteillä ja periaatteilla pyritään edistämään kaupungin asuntotuotantoa muuttuneessa toimintaympäristössä. Näin pyritään myös osaltaan varmistamaan kaupungin asuntotonttien varaajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen sekä parantamaan kaupungin toiminnan ennakoitavuutta tontinluovutustoiminnassa. Esitetyt tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet toimivat valmisteluohjeena nykyisen asuntotonttien tontinvaraus- ja sopimuskannan hallinnoinnissa sekä uusia tontinvarauksia valmisteltaessa. Edelleen esitetyt periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluohjeena mm. tonttihinnoittelua ja tontinluovutuskilpailuja valmisteltaessa.

Valmisteluohjeen mukaisesti kaupunki suhtautuisi muun ohella nykyistä myönteisemmin varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon ja varausehtojen muutoksiin, mikäli ne selvästi edistäisivät hankkeen toteutumista. Kaupunki ei myöskään osoittaisi uusia tontinvarauksia asuisoikeustuotantoon (ASO) eikä ASO-tuotantoon varattujen tonttien varauksia jatkettaisi, ellei toimija pysty osoittamaan, että hankkeella on realistiset edellytykset saada valtion korkotukipääätös. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki mahdollistaa tonttien luovuttamisen kaupunki-uudistusalueilla myös myymällä ja lisää hintakilpailujen määrää tonttien markkinahinnoittelun varmistamiseksi ja markkinainformaation lisäämiseksi. Valmisteluohje on mainituin tavoin kokonaisuudessaan liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Asuntorakentamisen tilannekuva

Pitkään jatkunut nollakorko-aika on suosinut asuntorakentamista ja mahdollistanut suurien lainojen ottamisen. Viimeisen vuoden aikana tapahtunut korkojen nousu näkyy nyt rakennusliikkeiden ja kuluttajien käyttäytymisessä. Esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asutokohteita aloitetaan varovaisesti. Kuluttajat ovat varovaisia ja asuntokauppa onkin nopeasti hiipunut, ja uusia myymättömiä ja vuokraamattomia asuntoja on tarjolla runsaasti. Esimerkiksi Helsingissä on tällä hetkellä vapaita ja vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja noin 7 000.

Uusien myymättömien asuntojen myynnin edistämiseksi rakennusliikkeet ovat tarjonneet erilaisia alennuksia ostajille. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen puolella taas asuntojen tarjonnan merkittävä kasvu on pitänyt vuokrien korotukset maltillisina kiinteistöjen ylläpitokustannusten ja korkojen noususta huolimatta. Varainsiirtoveroon kaavailuilla muutoksilla uskotaan olevan piristävä vaikutus omistusasuntojen kauppaan jo vuonna 2023.



Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän 15.9.2023 julkaistussa selvityksessä arvioitiin asuntorakentamisen vähentyvän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Asuntorakentamisen aloitusten pienentymisen taustalla on muun muassa ennätysnopea korkojen nousu, kotitalouksien reaalisen ostovoiman heikko kehitys ja rakennuskustannusten nousu. Myös asuntosijoittajien kiinnostus uudisrakentamiseen on tällä hetkellä varsin vähäistä, sillä vuokra-asuntojen ylitarjonta ja vielä valmistumassa olevat kohteet hillitsevät uusien kohteiden aloittamista.

Työryhmän arvion mukaan asuntorakentamisen odotetaan elpyvän, kun korkojen nousu taittuu ja asettuu maltilliselle tasolle, kotitalouksien reaalisen ostovoiman kehitys paranee ja rakennuskustannusten nousu hidastuu. Jatkuvan muuttopaineen myötä asuntoja tarvitaan lisää tulevina vuosina. Työryhmän selvityksessä todettiin, että asuntojen riittävä tuotanto tukee suoraan asumisen tuottamaa hyvinvointia, asumisen kohtuuhintaisuutta ja samalla se tukee työvoiman liikkuvuuden kautta työllisyyttä ja tuottavuuskehitystä.

Vaikka rakennusalan hiljentyminen näkyy koko Suomessa, on hiljentyminen edennyt eri tahtiin eri osissa Suomea. Helsingissä aloitetun asuntorakentamisen määrä on säilynyt verrattain korkealla tasolla poiketen selvästi muusta Suomesta. Huippuvuosista on tultu kuitenkin alas, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna rakentaminen ei ole Helsingissä romahtanut. Todennäköisesti rakentamisen ”toipuminen” myös alkaa Helsingin seudulta.

Kuluvana vuonna syyskuun loppuun mennessä Helsingissä on aloitettu 3 833 asunnon rakentaminen. Rakentamisen aloittamisen verrattain korkeaan määrään on vaikuttanut muun muassa se, että useampi ARA-toimija on saanut hankkeensa rakenteille. ARA-hankkeiden kasvuun on vaikuttanut se, että urakkatarjousten hinnat ovat olleet laskusuunnassa ja useampi urakoitsija on päätenyt antamaan urakkatarjouksen. Alkanen asuntorakentamisen kokonaismäärä on mainitusta huolimatta alhainen suhteessa kaupungin asuntotuotantotavoitteisiin, vaikka asuntorakentamisen suhdanne ei vielä ole täysimääräisesti vaikuttanut alkan asuntotuotannon määrään. Hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksen päättymisestä ensi vuoteen johtaisi toteutuessaan hankkeiden suunnittelun keskeyttämiseen jo tämän vuoden aikana, koska niitä ei ehditä saamaan ARA:n hakuprosessiin tarvittavassa ajassa. Asuntoaloituksissa ja valmistuneiden asuntojen määrässä tilanne alkaa näkyä kuitenkin suuremmin vasta vuosina 2024 - 2025.

Asuntotuotantoennusteeseen perustuvan suhdannevaihtelun huomioon otettuna toteumaennusteen mukaan tänä vuonna Helsinkiin valmistuisi noin



7 000 asuntoa ja ensi vuonna hieman vajaat 6 000 asuntoa. Ennusteeseen liittyy kuitenkin runsaasti epävarmuutta nykyisessä tilanteessa. Lisäksi Helsingin osalta on huomionarvoista, että asuntorakentamiseen haettujen rakennuslupien määrä on laskenut merkittävästi viimeisen kahden vuoden tasosta. Myös rakenteilla olevan asuntokerrosalan määrä on selvässä laskussa. Mainitut seikat ennakoivat alkavan ja valmistuvan asuntotuotannon määrän laskua Helsingissä ainakin vuosille 2024 ja 2025, mutta todennäköisesti vaikutukset näkyvät myös pidemmällä tulevaisuudessa.

Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän tekemän selvityksen mukaan julkisen vallan tulee pyrkiä siihen, että asuntorakentamisen edellytykset ovat hyvät nyt ja tulevaisuudessa. Suuret rahalliset tukitoimet rakennusosalalle eivät kuitenkaan ole perusteltuja. Myöskään julkinen valta ei voi ratkaista niiden kotitalouksien, taloyhtiöiden tai kiinteistösijoittajien ongelmia, jotka ovat ottaneet nollakorkoai-kaan ylisuuria lainoja ja jotka nyt kohtaavat maksuvaikeuksia korkojen nousun takia.

Valtionvarain- ja ympäristöministeriön selvitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina ja selvitys asuntorakentamisen kuukausitilanteesta Helsingissä syyskuun lopun tilanteesta on liitteenä 2.

Kaupungin asuntotonttien tontinvarauskanta lyhyesti

Kaupungilla on varattuna noin 30 489 asunnon rakentamista varten tontteja (per 30.9.2023). Varauskannasta noin 59 % on varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon, 19 % Ara-vuokra-asuntotuotantoon ja loput välimuodon asuntotuotantoon. Varauskannasta noin 26 % (noin 7 900 asuntoa) on vielä asemakaavallisesti kesken.

Varauskannasta noin 1 592 asuntoa on varattu asumisoikeusasuntotuotantoon ja puolihitakseen 489 asuntoa.

Laatukilpailuun varatut tontit:

Kaupungilla on varattuna kilpailuun noin 8 760 asunnon rakentamista varten tontteja (per 30.9.2023), joista laatukilpailuun on varattuna noin 824 asunnon verran tontteja. Hinta- ja laatukilpailuun on varattuna noin 1 167 asunnon verran tontteja.

Toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi

Toimenpiteiden ja periaatteiden tarkoitus

Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kuluttajaluottamus ovat aiheuttaneet edellä kuvatuin tavoin kuluttaja- ja sijoittajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden no-



pean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (20.6.2023) asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riippumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdollisimman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden (8 000 asuntoa/vuosi) sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi.

Liitteenä olevan ohjeen tarkoituksena on määrittää ne keskeiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joilla kaupunki pyrkii nykyisessä ja näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa edistämään asuntorakentamista varmistuen samalla kuitenkin kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen.

Esitetyt tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluohjeena kaupungin asuntotonttivarauksiin ja tontinluovutusikäntänteisiin tässä markkinatilanteessa. Ohjetta sovelletaan tontinluovutuksiin liittyvässä valmistelussa ja päätöksenteossa. Päätöksentekijänä toimii kaupungin kulloinkin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Ehdotetut toimenpiteet ja periaatteet

Olemassa olevat tontinvaraukset – Hankkeiden rahoitus- ja hallintamuoto sekä varausehdot

Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuisi myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten rahoitus- ja hallintamuodon muutoksiin, mikäli muutoksen voidaan arvioida selvästi edistävän tontin rakentumista. Säänneltyyn asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta muutos tehtäisiin ensisijaisesti toiseen kulloinkin kyseessä olevalle alueelle soveltuvaan säänneltyyn tuotantoon kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän varmistamiseksi. Kaupunki pitää kuitenkin kiinni kaikissa tilanteissa AM-ohjelman segregaaation ehkäisemistä koskevista tavoitteista. Muutoksen mahdollisuus joudutaankin arvioimaan aina tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa kunkin alueen ominaispiirteet huomioiden. Näin ollen esimerkiksi jo ennestään vuokra-asuntovaltaisilla alueilla muutokset omistusasuntotuotannosta vuokra-asuntotuotantoon eivät lähtökohtaisesti olisi jatkossakaan mahdollisia, sillä AM-ohjelman mukaan vuokra-asuntojen osuus alueen asuntokannasta voi olla pääsääntöisesti enintään 50 prosenttia. Tässä



tarkastelussa tulee huomioida alueen olemassa olevan asuntokannan lisäksi alueelta varatut rakentamattomat tontit kokonaisuutena, jotta tontinvaraajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei johda vuokra-asuntohankkeiden hallitsemattomaan lisääntymiseen.

Rahoitus- ja hallintamuodon muutosten lisäksi kaupunki suhtautuu valmisteluohjeen mukaan myönteisesti voimassa olevien tontinvaraus-ten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentamista. Kaupungin keskeisten strategisten ja eri alueille asetettujen tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi tämä ei kuitenkaan koske rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevia ehtoja (esim. hankkeen energiatehokkuudelle asetettu vaatimus) eikä muutos tai poikkeaminen myöskään saa vararantaa muiden ko. tontin/alueen rakentamiselle asetettujen keskeisten laadullisten tavoitteiden toteutumista eikä johtaa alueelle selkeästi soveltumattomaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaan. Tästä syystä myös varausehtojen muutosten/poikkeamisten mahdollisuus tulee harkita tapauskohtaisesti.

Kaupunki on varannut ns. hintakontrolloituun (eli ns. puoliHitas) omistusasuntotuotantoon tontteja yhteensä vajaan 500 asunnon rakentamiseksi eri puolilta Helsinkiä. Tontit sijoittuvat alueille, joilla rakentamiskustannusten ja asuntojen markkinahinnan välisen eron on arvioitu olevan maltillinen. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki sallisi näiden hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, jolloin asunnot olisivat hankkeiden toteuttajien vapaasti (markkinaehtoisesti) hinnoiteltavissa. Muutoksesta huolimatta asuntojen myynnin tulee kuitenkin tapahtua edelleen varausehtojen mukaisesti luonnollisille henkilöille ja hankkeessa noudatetaan asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevia ehtoja, ellei näistä myönnetä poikkeamista.

Olemassa olevat tontinvaraukset - Tonttivarauksen jatkaminen

Tontinvarauksen jatkamisen edellytyksenä on jo nykyisellään, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja ja edistänyt hankkeen suunnittelua aktiivisesti. Valmisteluohjeen mukaan tähän kiinnitettäisiin kuitenkin jatkossa erityistä huomiota. Mikäli varattu tontti on kaupungin toimesta saatettu jo luovutuskelpoiseksi ja tontti on varattu omistusasuntotuotantoon, olisi varauksen jatkamisen edellytyksenä lisäksi se, että varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan edistäneensä asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin. Käytännössä tontinvaraajan tulee siis pystyä osoittamaan, että asuntojen hintaa on myynnin edistämiseksi laskettu ja asuntojen markkinointiin on tehty panostuksia.



Asuntorakentamisen toimintaympäristön muutoksen vuoksi kaupungin tulee säilyttää mahdollisuudet merkittäviinkin muutoksiin tontinvaraukskannassa. Tästä syystä tontinvarauksia jatkettaisiin enintään vain vuodeksi kerrallaan. Lisäksi hankkeiden toteutumisen edistämiseksi varaukseihin kirjataan tarvittaessa välitavoitteita, joiden noudattamatta jättäminen oikeuttaa kaupungin purkamaan varauksen. Kaupunki ei siis salli tontinvaraajilta passiivisuutta hankkeiden edistämässä myöskään muuttuneessa toimintaympäristössä.

Uudet ja olemassa olevat tontinvarauksen asumisoikeustuotantoon

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa on jo yllä mainituin tavoin linjattu ASO-tuotannon rahoituksen lakkauttamisesta. Hallitusohjelman kirjaus on valtion vuoden 2024 talousarvion valmistelun yhteydessä päätetty viedä täytäntöön siten, että ASO-hankkeiden korkotukihakemusten vastaanotto lopetetaan kuluvan vuoden lopussa ja ARA voi tehdä ASO-hankkeille lainapäätöksiä korkotukivaltuuksiensa puitteissa vuoden 2024 loppuun saakka.

ASO-tuotanto toteutetaan Helsingissä korkotukilainoin, eli valtion tukeamana, joka varmistaa osaltaan asuntojen kohtuuhintaisuuden. Edellä mainitut valtion toimet tarkoittavat käytännössä kuitenkin sitä, ettei kaupungilla ole edellytyksiä osoittaa uusia tontinvarauksia, sillä niillä ei ole mahdollisuuksia saada valtion korkotukea. Tästä syystä valmisteluohjeen mukaan kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia ASO-tuotantoon, ellei valtion linjauksissa tapahdu muutosta.

Kuten edellä on todettu, kaupungilla on tällä hetkellä varattuna ASO-tuotantoon tontteja lähes 1 600 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi osa tonteista on varattu yleisemmin välimuodon tuotantoon erityisesti ATT:lle, jolloin ASO-tuotanto on myös tontinvaraajan harkinnan mukaan mahdollista. Valtion toimien vuoksi on ilmeistä, ettei suurin osa jo ASO-tuotantoon varatuista hankkeista pysty suunnittelun keskeneräisyyden vuoksi jättämään korkotukianomusta asetettuun määräaikaan mennessä.

Voimassa olevia ASO-tuotantoon osoitettuja tontinvarauksia onkin syytä jatkaa vain, mikäli hankkeelle on myönnetty valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) korkotukipäätös tai varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada. Kaupungin toiminnan ennakoitavuuden varmistamiseksi ja kohtuusnäkökohdat huomioiden on kuitenkin perusteltua, että kaupunki tarjoaa ASO-hankkeen tontinvaraajalle mahdollisuuden toteuttaa hanke muuna alueelle soveltuvana säänneltynä asuntotuotantona edellyttäen, että varauksen jatkamisen edellytykset ovat muutoin olemassa ja muutos selkeästi edistää tontin rakentamista. Näin esimerkiksi jo tehtyjä



suunnittelupanostuksia voitaneen hyödyntää tontin nopean rakentumisen edistämiseksi.

Tontin luovutustapa

Edellä tarkemmin kuvatut ASO-tuotantoon liittyvät merkittävät toimintaympäristön muutokset luovat erityisen haasteen kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamiselle ja kaupunkiuudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiselle. Näillä alueilla vuokra-asuntojen suhteellisen osuuden lisääminen ei ole asuntokannan monipuolisuutta koskevien tavoitteiden vuoksi mahdollista ja toisaalta omistusasuntotuotannon taloudelliset edellytykset ovat asuntojen alhaisen markkinahinnan vuoksi usein heikot. ASO-tuotanto onkin muodostanut vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvana kohtuuhintaisena tuotantomuotona erinomaisen keinon uudisasuntotuotannon edistämiseksi näillä alueilla.

Käytännössä ASO-tuotannon poistuminen kaupungin asuntopoliittisesta keinovalikoimasta tarkoittaa sitä, että kaupungin tulee löytää keinoja erityisesti omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Yhtenä tällaisena tonttipoliittisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, joka mahdollistaa omistusasuntohankkeen toteuttamisen omistustontille, joka puolestaan edistää asuntohankkeen markkinoitavuutta sekä kohteen asuntokysyntää. Koska asuntohankkeen rakentamisen aloittaminen edellyttää riittävää asuntojen varausastetta, asuntojen kysyntää parantavat toimet nopeuttavat asuntohankkeiden rakentumista.

Mainituista syistä kaupunkiuudistusalueilla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu asuntotontti voitaisiin esitettyjen periaatteiden mukaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä. Näin ollen tontinvaraajalla on mahdollisuus valita sellainen tontin ostaminen vuokraamisen sijaan, mikäli tontinvaraaja arvioi tämän edistävän parhaiten hankkeen toteutumista.

Periaatteiden mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettu asuntotontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myymällä myös muilla alueilla. Muiden kuin kaupunkiuudistusalueiden osalta edellytykset tontin ostamiselle olisivat kuitenkin rajoitetummat. Jotta tontin ostaminen olisi mahdollista, tulee tontin ostamisen selvästi edistää hankkeen viivytyksetöntä rakentumista ja toimijan tulee osoittaa selkeästi, että sillä on tekniset, rahoituskelliset ja muut edellytykset rakentamisen nopeaan aloittamiseen. Hakemus tontin ostamiseksi tulisi tehdä 31.12.2024 mennessä ja kauppa tulee toteuttaa viipymättä, kun se on kaupungin puolesta mahdollista. Lisäksi ostajan tulee sitoutua aloittamaan tontin rakentaminen viivytyksettä ja saattamaan se keskey-



tyksettä valmiiksi. Kaupungin tavoitteiden toteutuminen varmistetaan riittävillä sopimussakkoehdoilla.

Tontin ostamisen mahdollistaminen ei lähtökohtaisesti koskisi sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon varattuja tontteja. Tontin luovuttaminen myymällä olisi kuitenkin erityisin perustein mahdollista myös näissä tilanteissa. Erityinen peruste voisi olla olemassa esimerkiksi tilanteessa, jossa tiiviiseen kaupunki-/korttelirakenteeseen sijoittuvan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin rakentamisen viivästyminen vaikeuttaisi tai hidastaisi olennaisesti alueen tai korttelin muiden tonttien rakentamista tai heikentäisi olennaisesti alueen viihtyvyyttä. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta vaadittaisiin erityisten perusteiden lisäksi myös edellä mainittujen edellytysten täyttymistä, eli toimijan tulisi hakea tontin ostamista vuoden 2024 loppuun mennessä ja toimijan tulee sitoutua edistämään tontin rakentumista kunnianhimoisesti.

Tonttihinnoittelu ja hintakilpailujen lisääminen

Tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.

Tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu voidaan varmistaa parhaiten hintakilpailujen kautta, mutta jos hintakilpailua ei ole käytetty tai voida käyttää, hinnan markkinaehtoisuus tulee varmistaa ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan arvioin. Hintakilpailujen kautta saatava ajantasainen hintainformaatio parantaa kaupungin reagointikykyä myös neuvotteluteitse tapahtuvassa tonttihinnoittelussa. Kilpailujen kautta saatava hintatieto toimii lähtötietona ulkopuolisten puolueettomien kiinteistöarvioitsijoiden suorittamassa arvioinnissa, johon kaupunki on tonttihinnoittelussaan kuntalain mukaisesti sidottu.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asuntotuotantoa hintakilpailujen määrää lisäämällä. Hintakilpailun kautta luovutettavien tonttien määrän kasvu voi vaikuttaa tonttien yleiseen hintatasoon myös laskevasti.

Edellä mainituista syistä kaupunki priorisoi valmisteluohjeen mukaisesti vuosien 2024 - 2025 aikana tontinluovutuskilpailutoiminnassa hintakilpailuja. Valmisteluohjeen mukaan kaupungin on mahdollista muuttaa tällä hetkellä laatuperustein ratkaistaviksi tarkoitettuihin kilpailuihin varattujen tonttien varauksia hintakilpailuun. Näissä tilanteissa kaupungin asettamien laadullisten tavoitteiden toteutumista pyrittäisiin kuitenkin mahdollisuuksien mukaan edistämään kilpailun ehdoin esimerkiksi edellyttämällä kilpailun voittajalta arkkitehtuurikilpailun järjestämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.



Koska kaupunki edellä kuvatuin tavoin olisi valmis hyväksymään kilpailua ratkaistaessa myös aiempaan nähden selvästi alhaisemman hintatason, tulee hankkeiden rakentamiseen sovituissa ajassa kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä kaupungin on tarkoituksenmukaista uudistaa hintakilpailuihin liittyvät sopimussakkoehdot ja käytännöt. Uudistus on tarkoitettu toteuttaa siten, että uudet sopimussakkoehdot ja käytännöt voidaan ottaa käyttöön alkuvuodesta 2024.

Olemassa olevat esisopimukset

Kaupungin asuntotonttien luovutusprosessissa on käytössä kaksi pääasiallista menettelyä. Pääosa asuntotonteista varataan kaupunginhallituksen varauspäätöksellä, joka on kaupungin yksipuolinen ilmoitus siitä, ettei se tule varausaikana varaamaan tonttia kolmannelle edellyttäen, että tontinvaraaja noudattaa varausehtoja. Kaupungilla ei ole varauspäätöksen perusteella mahdollisuutta esimerkiksi sopimussakon perimiseen, vaan varausehtojen rikkomisesta voi seurata varauksen päättäminen kesken varausajan tai varauksen jatkamatta jättäminen. Erityisesti hintakilpailujen perusteella varattujen tonttien osalta kaupunki tekee pääsääntöisesti kilpailun voittajan kanssa sitovan sopimuksen. Vaikka sopimusehdot voivat vaihdella eri kohteissa, sopimukset sisältävät pääsääntöisesti ehdot mm. tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetetuista määräajoista ja sopimuksen ehtojen noudattamista tehostavista sopimussakkoista.

Kaupungin nykykäytännön mukaan sopimuksissa asetettuja määräaikoja on voitu vähäisessä määrin jatkaa ilman sopimussakkoseurauksia, jos se on ollut esimerkiksi kohteen rakennuslupakäsittelyn viivästymisen tai muun vastaavan syyn vuoksi perusteltua. Lisäksi määräaikoihin on myönnetty myös pidempiä jatkoja erityisin perustein, mikäli viivästymisen ei ole johtunut hankkeen toteuttajasta. Tällaiset tilanteet ovat usein liittyneet esimerkiksi tontin luovutuskelpoiseksi saattamisen viivästymiseen.

Nopeasti ja merkittävästi muuttuneen markkinatilanteen johdosta tiedustelut sopimuksissa asetettujen määräaikojen pidentämiseen kuitenkin ovat kuluneen vuoden aikana lisääntyneet. Markkinatilanteen johdosta onkin jo myönnetty määräaikoihin maltillisia jatkoja. Koska markkinatilanteen ei voida kuitenkaan olettaa korjautuvan lyhyen ajan sisällä, otetaan valmisteluohjeessa kantaa myös siihen, miten kaupunki suhtautuu tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetettuja määräaikoja koskeviin pyyntöihin erityisesti tilanteessa, jossa tontti on jo kaupungin toimesta saatettu luovutuskelpoiseksi.

Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuu pidättäytyvästi olemassa olevien tontinluovutussovittimusten sisältämien määräaikojen jatkami-



seen ilman sopimussakko- tai muita seuraamuksia, mikäli tontti on luovutuskelpoinen. Määräaikojen jatkamisen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti kulloinkin kyseessä olevan sopimuksen ehdot ja hankekokonaisuus huomioiden. Omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että sopijakumppani on edistänyt asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii muuttuneesta toimintaympäristöstä huolimatta saavuttamaan AM-ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Vaikka kaupunki voi vain rajallisessa määrin vaikuttaa tonttipoliittisin keinoin asuntomarkkinoiden häiriötilanteeseen tai valtion toimista johtuviin muutoksiin, esitetyt periaatteet ja toimenpiteet luovat osaltaan edellytyksiä AM-ohjelman mukaisten tavoitteiden saavuttamiselle. Esitettyjen periaatteiden vaikutuksia on kuitenkin vaikea ennalta arvioida ja on mahdollista, että vaikutukset jäävät osin vähäisiksi. Esimerkiksi varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia voitaneen toteuttaa vain rajallisesti, koska alueelle soveltuva rahoitus- ja hallintamuoto on jo alun perin arvioitu verrattain tarkasti alkuperäisen tontinvarauksen valmistelun yhteydessä ja kaupunki pitää nykyisessäkin toimintaympäristössä kiinni keskeisistä asuntotuotannon monipuolisuutta sekä segregaaation ehkäisyä koskevista tavoitteistaan. Toisaalta esimerkiksi tonttien hintajoustolla sekä tontinluovutuskäytäntöjen kehittämällä voi olla merkittäväkin asuntorakentamista edistävä vaikutus, vaikka nämä vaikutukset näkyvät luonnollisesti viiveellä.

Esittelijä pitää esitettyjä periaatteita ja toimenpiteitä perusteltuina ja kaupungin edun mukaisina.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Oheismateriaali

- 1 Asuntorakentamisen työryhmän loppuraportti



09.01.2024

Asia/5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.12.2023 § 695

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 673



§ 6

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Länsisataman laajennuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta

HEL 2023-014380 T 11 01 05

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta antoi liitteen 1 mukaisen lausunnon kaupunginhallitukselle Länsisataman laajennuksen ja satamatunnelin ympäristövaikutusten arviointimenettelyn arviointiselostuksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että Länsisataman satamatunneli on tärkeä osa liikenteen kokonaissuunnittelua. Tunnelilla on merkittävä rooli, kun satamatoimintoja keskitetään strategisesti Länsisatamaan. Satamatunnelin avulla on tavoitteena parantaa liikenteen sujuvuutta ja pienentää sen haittavaikutuksia Länsisataman ympäristössä.

Lisäksi lautakunta katsoi, ettei hankkeen tässä vaiheessa voida sulkea yhtäkään vaihtoehtoa pois. Tunnelin suunnittelun jatkon osalta on tärkeää, että maankäytön ja kaupungin kokonaisedun näkökulmasta on tärkeää arvioida kaikkien tunnelin suuaukkojen vaikutukset, huomioiden myös taloudelliset sekä ympäristölliset vaikutukset. Lisäksi jo aiemmin linjatut maankäytön tavoitteet tunnelin suuaukon alueella tulee jatkosuunnittelussa huomioida.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Kati Immonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijän muutos: Muutetaan lausunnon (liite 1) kohdan "Päästöt ilmaan ja niiden vaikutukset ilmanlaatuun" toiseksi viimeinen kappale seuraavaksi: "Raskas ajoneuvo mm. nostaa katupölyä kuivalta tienpinnalta ilmaan enemmän kuin henkilöauto, joten raskaan liikenteen siirtyminen tunneliin parantaa asuinviihtyisyyttä Jätkäsaarella etenkin Tyynenmerenkadulla."

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään lausuntoehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa perustuen esitettyyn lausuntoon, että vaihtoehto A ei ole kaupungin kannalta hyväksyttävä vaihtoehto perustuen toisaalta siihen, että sen myötä Salmisaaren osayleiskaavan maankäyttö ei voi toteutua kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisena ja lisäksi liittyen sen vaikutuksiin luontoarvoihin, historialliseen puistomiljööhön ja haudausmaahan. Maankäytön vaihtoehtojen perusteellinen vertailu on edel-



lytys kaupungin kokonaisedun mukaisen etenemistavan ratkaisemiseksi."

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Muutos lausuntoehdotuksen liitteeseen 1: Muutetaan lausunnossa virkettä "Kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan rakentaminen kuitenkin muuttaa puiston eteläreunaa merkittävästi." kohdassa "Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön" muotoon: "Kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan rakentaminen kuitenkin muuttaa puiston eteläreunaa."

Kannattaja: Otto Meri

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään lausuntoehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että Länsisataman satamatunneli on tärkeä osa liikenteen kokonaissuunnittelua. Tunnelilla on merkittävä rooli, kun satamatoimintoja keskitetään strategisesti Länsisatamaan. Satamatunnelin avulla on tavoitteena parantaa liikenteen sujuvuutta ja pienentää sen haittavaikutuksia Länsisataman ympäristössä."

Lisäksi lautakunta katsoo, ettei hankkeen tässä vaiheessa voida sulkea yhtäkään vaihtoehtoa pois. Tunnelin suunnittelun jatkon osalta on tärkeää, että maankäytön ja kaupungin kokonaisedun näkökulmasta on tärkeää arvioida kaikkien tunnelin suuaukkojen vaikutukset, huomioiden myös taloudelliset sekä ympäristölliset vaikutukset. Lisäksi jo aiemmin linjatut maankäytön tavoitteet tunnelin suuaukon alueella tulee jatkosuunnittelussa huomioida."

Kannattaja: Jenni Hjelt

1 äänestys

JAA-ehdotus: Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 5

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen



09.01.2024

Asia/6

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 8–5.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 5

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen

Ei-äännet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Hjelt, Olli-Pekka Koljonen, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 8–5.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kati Immonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausunto, liite 1_päivitetty Kylkn 9.1.2024 päätöksen mukaisesti
- 2 Vaihtoehtojen tiiviit kuvaukset Liite 2
- 3 Lausuntopyyntö 13.11.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon kaupunginhallitukselle Länsisataman laajennuksen ja satamatunnelin ympäristövaikutusten arviointimenettelyn arviointiselostuksesta.

Esittelijän perustelut

Länsisataman laajennus ja siihen sisältyvä satamatunnelihanke perustuu Helsingin kaupunginvaltuuston 3.2.2021 tekemään satamatoiminnan uudelleenjärjestelyjä ja satama-alueiden maankäytön lähtökohtia Eteläsatamassa, Katajanokalla ja Länsisatamassa koskevaan periaatepäätökseen. Päätöksen mukaisesti Tallinnan ja Helsingin välinen matkustajaliikenne keskitetään Länsisatamaan, jonne suunnitellaan tunneliyhteys Länsisatamasta Länsiväylälle. Länsisatamassa tehtävät toimet ovat ensimmäinen vaihe kokonaisuudistuksen toteutusketjussa.

Länsisataman laajennushanke tunneleineen on yhteiskunnallisesti erittäin merkittävä. Sataman laajennus ja satamatunneli mahdollistavat satamatoimintojen laajenemisen Länsisatamassa ja vapauttavat Eteläsatamasta alueita muuta maankäyttöä varten. Satamatunneli poistaa Jätkäsaaren ja Ruoholahden katuverkolta valtaosan sataman aiheuttamasta liikenteestä. Hankkeella on kaupungin kehittämisen kannalta useita merkittäviä myönteisiä vaikutuksia.

Hankevaihtoehdoilla on erilaisia ympäristövaikutuksia, joita on mahdollista lieventää jatkosuunnittelun yhteydessä.

Merkittävimmät hankkeen ympäristövaikutukset jatkosuunnittelun kannalta ovat

- Lapinlahden puiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, suojeltuun puistoon sekä luontoarvoihin liittyvät suorat ja välilliset ympäristövaikutukset vaihtoehdoissa A ja C
- olemassa oleviin öljyluoliin, niiden käytöstä poistoon ja uuteen tarvittavaan varastoon liittyvät epävarmuudet ja suorat ja välilliset ympäristövaikutukset vaihtoehdoissa C ja D
- rakentamisen aikaiset vaikutukset Länsiväylän liikenteelle vaihtoehdoissa C ja D
- vaihtoehtojen erilaiset vaikutukset Salmisaaren maankäytön ja liikenteen kehittämisen mahdollisuuksiin.

Lisäksi hankkeella arvioidaan olevan ilmastovaikutuksia, jotka eivät kuitenkaan suuruusluokaltaan merkittävästi eroa eri hankevaihtoehtojen välillä. Eri tunnelivaihtoehtojen myönteisinä ympäristövaikutuksina todetaan tunneliratkaisun mukanaan tuoma liikennehäiriön väheneminen Jätkäsaaren kaupunkiympäristössä siinäkin tilanteessa, kun sataman Tallinnaan suuntautuvan reittiliikenteen toimintoja on keskitetty Länsisatamaan.



Ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn perustuen siinä tutkitut vaihtoehdot ovat mahdollisia toteuttaa, huomioiden lausunnossa esitetyt seikat.

Lausuntopyyntö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus pyytää lausuntoa Helsingin Satama Oy:n Länsisataman kapasiteetin kasvattamista ja satamatunnelia koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (Liite 3).

Kaupunki on saanut lausunnon antamiselle lisääaikaa 30.1.2024 saakka. Lisäksi ympäristön- ja terveydensuojeluviranomainen antaa oman lausuntonsa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kati Immonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausunto, Liite 1
- 2 Vaihtoehtojen tiiviit kuvaukset Liite 2
- 3 Lausuntopyyntö 13.11.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

Asia/7

§ 7

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi T2H Helsinki Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsi-Pakila, tontti 34118/1)

HEL 2023-011689 T 10 01 01 00

Pakilantie 69

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa T2H Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 3146557-2) kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 (pinta-ala noin 2 371 m², asuinrakennusoikeus noin 2 600 k-m² + liikerakentamista noin 260 k-m²).
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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



Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Länsi-Pakilasta kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 varaamista T2H Helsinki Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaavatontille 34118/1 (Pakilantie 69) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kaavatontille 34118/1 on tarkoitus kaavoittaa asumiseen rakennusoikeutta noin 2 600 k-m². Tontilla oleva vanha liikerakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaavatontti 34118/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 24523 Flos Edelweiss Oy:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2046.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Kyseessä on purkava uudisrakentaminen Flos Edelweiss Oy:n hallinnoimalle kaupungin vuokratontille. Esitetty varauksensaaja on Flos Edelweiss Oy:n yhteistyökumppani, jonka kanssa tontin vuokralainen on tehnyt esisopimuksen vuokraoikeuden myymisestä.

Varattava alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus



T2H Helsinki Oy (Y-tunnus 3146557-2) on 22.8.2023 päivätyllä tonttivarushakemuksella pyytänyt tontin 34118/1 varaamista nimiinsä sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaavatontin 34118/1 vuokralainen Flos Edelweiss Oy ja T2H Helsinki Oy ovat sopineet purkavan uudisrakentamishankkeen toteuttamisesta ja suunnitellun rakennusoikeuden luovuttamisesta T2H Helsinki Oy:lle. Vuokralaisen ja varauksensaajan välillä on laadittu täydennysrakentamista koskeva 4.4.2022 allekirjoitettu esisopimus. Sopimuksessa on sovittu muun ohella rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Flos Edelweiss Oy:lle.

Suunnitellulle tontille 34118/1 on tarkoitus toteuttaa kaksi uutta kerrostaloa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle esitetään toteutettavaksi sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavatontille 34118/1 (Pakilantie 69) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kaavatontille 34118/1 on tarkoitus kaavoittaa kerrostaloasumi-



seen rakennusoikeutta noin 2 600 k-m² ja liikerakennusoikeutta noin 260 m². Tontilla oleva vanha liikerakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 varaamista T2H Helsinki Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

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

Tontin varaamista voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontin 34118/1 varaamista Flos Edelweiss Oy:n yhteistyökumppanille T2H Helsinki Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, koska tontti 34118/1, johon kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan purkavaa uudisrakentamista, on pitkäaikaisesti vuokrattu Flos Edelweiss Oy:lle 31.12.2046 asti.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun 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 hallintamuotojakaamaa koskevat tavoitteet.



Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunnitellun kaavatontin 34118/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Flos Edelweiss Oy:n nykyinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 24523 tullaan päättämään, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä asemakaavan muutoksen myötä lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi vuokralaisen yhteistyökumppanille, joka maksaa korvauksen vuokralaiselle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



09.01.2024

Asia/7

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



§ 8

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Anniina Iskaniuksen ym. valtuustoaloitteesta koskien katutyöhaittoja

HEL 2023-008681 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Helsingin katutöiden urakkasopimukseen tulee lisätä nykyistä huomattavasti tarkempi ja vaiheistettu aikataulu, joka on laadittu tavalla, joka vähentää elinkeinoelämälle aiheutuvia haittoja. Lisäksi sopimukseen tulee luoda kannustinjärjestelmä, joka kannustaa alittamaan katutöihin asetetun aikataulun ja vastaavasti sanktiojärjestelmä, mikäli sovittu aikataulu ylitetään. Uudistettuja urakkasopimuksia pitää käyttää sekä kaupungin omassa tuotannossa että ulkoa ostetuissa hankkeissa.

Projekteissa kehitetään jatkuvasti urakka-asiakirjoja. Sanktiojärjestelmää on paranneltu niin, että se vastaa entistä paremmin tarvetta varmistaa työmaiden suunnitellun mukainen eteneminen. Kehityksen tavoitteena on lyhentää katujen ja muiden yleisten alueiden varausaikoja työmaa- ynnä muuhun käyttöön. Hinnoittelumallilla ohjataan yleisten alueiden varaamista mahdollisimman lyhytaikaiseen käyttöön. Talousarvioneuvotteluiden tuloksena otetaan käyttöön työmaalupaus katu- sekä muille yleisille alueille kohdentuvissa rakennus- ja korjaustöissä. Jokaiselle hankkeelle asetetaan aikataululupaus, jolla minimoidaan kaupunkilaisille töistä aiheutuvan haitan kesto. Aikataululupaukset ja niiden toteumat tai poikkeamat raportoidaan hankekohtaisesti rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle. Toimilla vahvistetaan töiden nopeaa toteutumista.

Allianssihankeissa, kuten Raide-Jokerissa, Kalasatamasta Pasilaan -hankkeessa ja Kruunusillat-hankkeessa on avaintulosalueisiin perustuva bonusjärjestelmä. Lisäksi aiemmin toteutetussa Kasin katutöissä on ollut käytössä sanktio- ja kannustinjärjestelmä. Mannerheimintien urakassa on käytössä välitavoitteellinen bonusjärjestelmä. Allianssihankeiden, Mannerheimintien ja Kasin katutöiden kokemusten pohjalta kehitetään bonussanktiomenettelyn laajentamista käytettäväksi tuleviin suuriin katuhankkeisiin.

Kehitysvaiheellisten projektien osalta toimintamalleja kehitetään jatkuvasti saatujen kokemusten perusteella, ja urakoitsijoilta vaaditaan so-



pimusehtojen mukaisesti aikaisempaa tarkempaa aikataulu- ja työnsuunnittelua. Tämä on olennainen osa projektin laadun ja tehokkuuden parantamista.

Urakoitsijoiden etujen mukaista ei ole pitkittää urakoita, sillä se aiheuttaa urakoitsijalle lisäkustannuksia kuten työmaan yleiskustannukset, joista urakoitsija ei saa korvausta erikseen. Urakoissa yleisesti käytettävä rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) sisältävät viivästys-sakkoja ja seuraamuksia, jotka kannustavat urakoitsijoita pitämään kiinni sovitusta aikatauluista. Urakoiden yleisaikatauluihin on sopimuksen liitteenä olevassa urakkaohjelmassa tarkat laatimisohteet ja yhteisesti hyväksytyt aikataulu on sopimuksessa sitova.

Toimialalla tarkastellaan parhaillaan kaivulupa- ja aluevuokramaksujen korottamista siten, että ne kannustavat nykyistä tehokkaammin työmaan kestojen minimointiin.

Kruunusillat-allianssissa on kehitetty ja otettu käyttöön eri kulkumuotojen työnaikaisten liikennejärjestelyjen laatua osoittava mittari (TLJ-mittari), joka mahdollistaa liikennejärjestelyiden toimivuuden objektiivisen mittaamisen. TLJ-mittari mahdollistaa laatuvaatimusten asettamisen tuleville katuremonteille.

Katutöiden yhteydessä järjestetään jatkuvaa seurantaa ja asukaskyselyitä, joiden avulla voidaan arvioida, miten katutyöt vaikuttavat asukkaiden elämään ja ympäristöön. Tämä palautteenkeruu mahdollistaa alueen toimivuuden ja parannuskohteiden tunnistamisen. Jatkuva palautejärjestelmä on olennainen osa urakoiden parantamista ja varmistaa, että kaupungin katutyöt ovat mahdollisimman toimivia ja vaikuttavia.

Kaupunkiympäristö toimiala tarkastelee ja kehittää jatkuvasti omien valtuuksiensa ja lainsäädännön puitteissa urakkasopimuksia ja kannustin/sanktiojärjestelmää siten, että katutöiden sujuvuus paranee.

Stara kehittää omaa toimintaansa muun muassa kehittämis- ja tuottavuusohjelman avulla, jossa yhtenä tavoitteena on työmaan tehokkuuden parantaminen. Työmaiden tehokkaampi läpivienti vähentää katutöiden haittoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisa Taskila, yksikön päällikkö: 09 310 15368
liisa.taskila(a)hel.fi

Liitteet



1 Valtuustoaloite 21.06.2023 Iskanius Anniina Kaupungin katutyöso-
musten kehittäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Anniina Iskanius ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.6.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsinkiä rakennetaan ennätysellisen paljon: suuria katutyömaa-
hankkeita on ympäri kaupunkia. Samaan aikaan käynnissä on ennä-
tysmäärä raitiotiehankkeita, rakennetaan kaupunkibulevardeja, Kruu-
nusiltoja sekä huolehditaan myös normaaleista kunnostustöistä.

Katutöiden sujuvuudella on suuri merkitys kaupunkilaisille, yrityksille ja
elinkeinoelämälle. Hitaasti etenevät katutyöt vaikeuttavat paitsi arjen
sujuvuutta ja liikennettä, lisäävät päästöjä ja aiheuttavat kustannuksia
etenkin yrityksille, jos niiden saavutettavuus heikkenee. Hankkeiden
venyessä haitat ja kustannukset kasaantuvat.

Katutöiden sujuvoittamista selvitettiin edellisen valtuustokauden aikana
pormestari Vapaavuoren asettamassa ryhmässä. Aalto-yliopiston
kanssa tehdyn kehitysvaiheuran tiimoilta saatiin oppeja, jotka pitää
ottaa urakkasopimusten kehittämisen pohjaksi. Helsingin urakkasopi-
muksiin tulee lisätä katutöiden nykyistä huomattavasti tarkempi ja vai-
heistettu aikataulu, joka on laadittu tavalla joka vähentää elinkeinoelä-
mälle aiheutuvia haittoja. Lisäksi sopimukseen tulee luoda kannustinjär-
jestelmä, joka kannustaa alittamaan katutöihin asetetun aikataulun ja
vastaavasti sanktiojärjestelmä, mikäli sovittu aikataulu ylitetään. Uudis-
tetuja urakkasopimuksia pitää käyttää sekä kaupungin omassa tuotan-
nossa että ulkoa ostetuissa hankkeissa.

Helsinki on Suomen suurin infran tilaaja ja ostaja. Helsingin laatimilla
urakkasopimuksilla on suuri merkitys koko toimialan käytäntöjen muok-
kaajana. Väyläviraston urakkasopimuksia ja kansainvälisiä esimerkkejä
pitää käyttää työn pohjana."

Lausuntopyyntö



09.01.2024

Asia/8

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 7.11.2023 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 21.2.2024 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Liisa Taskila, yksikön päällikkö: 09 310 15368
liisa.taskila(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.06.2023 Iskanius Anniina Kaupungin katutyösoj-
musten kehittäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

Asia/9

§ 9

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnosta koskien mahdollisuutta hankkia ensi talveksi lumensulatuslaitteita

HEL 2023-011873 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esittelijän muutos: Muutetaan kappaleissa 4 ja 5 termi "ympäristölaki" muotoon "ympäristönsuojelulaki"

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 13.9.2023, asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Toivomusponnossa esitetään selvitettäväksi mahdollisuutta hankkia ensi talveksi lumensulatuslaitteita edistämään Hernesaaren merivastaaanotosta luopumista sekä vähentämään Itämeren roskaisuutta ja mikromuoveja.

Kaupunkiympäristön toimiala edistää kaupunginhallituksen 9.10.2023 § 605 hyväksymän lumenhallinnan kehittämisen hankekokonaisuuden sekä hyväksytyyn talousarvion puitteissa lumen merivastaaanoton lopettamista ja sen korvaavien ratkaisujen toteuttamista.



Helsingin kaupungilla on Etelä-Suomen aluehallintoviraston 13.9.2023 myöntämä ympäristölupa Nro 237/2023 Hernesaaren lumen vastaanottopaikan käyttämiseen lumen merivastaanotolle 31.10.2031 asti. Ympäristöministeriö valmistelee valtioneuvoston hallitusohjelman mukaisesti ympäristölain muuttamista mm. lumen merivastaanoton lopettamisen osalta. Ympäristölain muutoksen odotetaan etenevän eduskunnan nopealla aikataululla.

Lumenvastaanottopaikkoihin ja hiekkasiiloihin on vuoden 2024 talousarviossa varattu 3 miljoonaa euroa. Taloussuunnitelmassa on vuosille 2025 ja 2026 varattu vuosittain 11 miljoonaa euroa. Vuosille 2027 - 2031 on alustava 11 miljoonan euron investointivaraus vuosittain. Lumenvastaanottopaikkojen ja hiekkasiilojen investointimäärärahoilla kehitetään ja rakennetaan lumenvastaanotto toiminnan kapasiteettia vastaamaan Helsingin kaduilta tulevaa lumen hävitystarvetta kaupungin toimivuuden turvaamiseksi talviaikana. Uusien lumensulatuslaitteistojen hankintainvestoinnit ovat yhtenä osana lumenvastaanottopaikkojen rahoitussuunnitelmaa. Ympäristölain mahdollinen muutos voi johtaa lumen merivastaanoton kieltoon lähivuosina, jolloin Helsingin kaupungin tulee mahdollisesti nopeuttaa korvaavien järjestelmien rahoitusta.

Vuoden 2024 määrärahoja on varattu nyt käytössä olevien kahden lumensula-kauslaitteen jatkotestaukseen niiden toimintojen käytettävyyden varmistamiseksi, jatkokehittämistarpeen mukaisesti kokeiluihin, uusien hankkeiden suunnitteluun ja hankintojen valmisteluun. Jätkäsaareen pyritään saamaan ensi talvena käyttö-kuntoon uusi lumensulatus- ja suodatusyksikkö käytettävyyden testauksia varten. Vuonna 2025 rahoitusta tarvitaan ensimmäisten uusien kohteiden hankesuunnitteluun ja toteutukseen. Vuonna 2026 rahoitusta tarvitaan seuraavien kohteiden hankesuunnitteluun ja toteutukseen.

Lumen sulatus- ja suodatuslaitteet ovat koekäytössä todettu toimivaksi ratkaisuksi ja niitä tullaan tarvitsemaan 21 kpl, jotta tarvittava korvaava lumen merivastaanoton kapasiteetti täyttyy. Laitteiden teknologiaa tarvitsee kuitenkin vielä edelleen kehittää kapasiteetin nostamiseksi, puhdistustason ja toimintavarmuuden parantamiseksi. Lisäksi lumen sulatus- ja suodatuslaitteiden verkosto on koordinoitava lumenhallinnan kokonaisuuteen toimivaksi osakokonaisuudeksi. Lumensulatus- ja suodatuslaitteiden verkostolle täytyy löytää sijoituskohteet, suunnitella niiden toiminnot sekä hakea niille tarvittavat luvat.

Lumensulatuslaitteisiin sisältyvä erillinen suodatusyksikkö on tarkoitettu sulatetun lumen seassa olevien epäpuhtauksien ja roskien poistamiseen. Tällä hetkellä suodatusyksikön kyky on poistaa noin 1 millimetriä isommat mikromuovit, epäpuhtaudet ja roskat. Mikromuovien pienimpien partikkeleiden osalta, kokoluokka 0,001 - 1 millimetriä, ei ole ole-



massa soveltuvaa ja kustannustehokasta teknologiaa. Tiheämpi suodatusjärjestelmä on tukkeutumisherkkä ja aiheuttaa jatkuvaa suodattimen huoltotarvetta, sulatus- ja suodatuslaitteille käyttökatoja sekä kapasiteetin laskua. Tähänkin ongelmaan etsitään tarpeen mukaista teknistä ratkaisua. Yleisen käsityksen mukaan mikromuovia ja muita roskia kulkeutuu luontoon lumen lisäksi myös mm. jäte- ja hulevesien mukana.

Liukkaudentorjunnassa käytetyn hiekoitussepin erottaminen suodatusyksikössä vaatii lisätoimenpiteitä ja sen prosessi on suunniteltava kokonaisuutena osana suodatusyksikköä. Kiertotaloutta edistetään selvittäen, onko jätelain mukainen uudelleenkäyttö mahdollista vai pyritäänkö hiekoitusseppi hyödyntämään edelleen muuhun rakennuskäyttöön.

Lumen sulatus- ja suodatuslaitteet käyttävät sulatusprosessissa mm. kaukolämmön paluuenergiaa tai pumpattua merivettä. Pumpattu merivesi on todettu energiankulutukseltaan edullisemmaksi lumen sulatusratkaisuksi. Meriveden pumppaamiseen käytettävä energiakustannus sulattamiseen on noin 5 euroa lumikuormaa kohti. Lumen sulatus- ja suodatuslaitteistoihin käyttämiseen sisältyy myös muita kustannuksia, kuten suodatuksen kustannukset, laitteistojen muut käyttö-, huolto- ja ylläpitokustannukset sekä henkilö- ja konekustannuksia. Käyttökustannuksiltaan lumen sulatus- ja suodatuslaitteistoverkosto tulee todennäköisesti kalliimmaksi, kuin lumen merivastaanottoaikan toiminta. Ympäristövaikutuksiltaan lumen sulatus- ja suodatuslaitteistoverkoston energiakustannus on todennäköisesti suurempi kuin merivastaanotolla. Lumen sulatus- ja suodatusyksiköiden myötä energiakustannus muuttuu suurimmaksi osaksi sähköenergiaa kuluttavaksi. Hiilidioksidipäästöjä vähentää kuljetusmatkojen lyhentyminen ja jakaantuminen lähimmille sulatuskohteille.

Lumen sulatus- ja suodatuslaitteet useiden laitteiden (21 kpl) hyvin suunniteltuna kokonaisuutena voidaan todeta olevan varteenotettava lumen käsittelyn ratkaisuvaihtoehto osana kaupungin lumenkäsittelyn kokonaisratkaisua ja lumen merivastaanotosta luopumiseen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaara on tehnyt 13.9.2023 seuraavan toivomusponnen:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuutta hankkia ensi talveksi lumensulatuslaitteita, jotta Helsinki voi luopua Suomen ai-noasta paikasta, Hernesaaren kärjessä, mistä kipataan noin 10 000 kuormallista lunta mereen. Itämereen menee runsaasti roskaa, etenkin mikromuovia. Lumensulatuslaite edistää myös kierrätystä, koska sillä



saadaan lumen seassa oleva hiekotussora välittömästi uudelleen käyttöön.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 12.1.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 13.9.2023, asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 10

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta selvittää mahdollisuudet tuottaa informaatiota ja luoda kannustimia taloyhtiöille huoneisto-kohtaisista energiankulutusmittareista

HEL 2023-014600 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdottir Sandelinin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Af Hällström, tiimipäällikkö: 09 310 32044
johanna.afhallstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Gotenfelt Nora, toivomusponsi, Kvsto 15.11.2023 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että

A) Helsingin kaupungin Energiarenessanssitiimi eli taloyhtiöiden energianeuvontapalvelu auttaa jo nyt taloyhtiöitä energiankulutukseen liittyvissä kysymyksissä. Ensisijaisesti tarkoituksena on edistää taloudellisesti kannattavia toimenpiteitä, koska on katsottu, että näin kokonaisvaikutus on ilmastotavoitteiden kannalta suurin. Neuvontaa annetaan kuitenkin ilmasto- ja ympäristöä hyödyntäviin toimenpiteisiin myös niissä tapauksissa, joissa niistä ei olisi suoraa taloudellista hyötyä taloyhtiöille. Asuinkiinteistöille on tällä hetkellä tarjolla monenlaisia mittarointiin perustuvia älykkäitä ratkaisuita ja palveluita. Esim. huoneistojen



lämpötilatasoihin perustuva laskutus on toteutettavissa yhtiöjärjestyksen muutoksin ja kulutuksen joustoon on tarjolla ratkaisuita, joilla voidaan tasoittaa energiankulutusta vuorokauden sisällä ja pienentää kulutushuippuja. Myös energianeuvontapalvelun tavoitteena on, että tällaiset älykkäät ohjausjärjestelmät yleistyvät. Mittarointiin ja erilaisiin ohjausjärjestelmiin liittyvässä neuvonnassa pyritään myös auttamaan taloyhtiöitä ymmärtämään tietoon pohjautuvan päätöksenteon ja hyvän kiinteistönpidon tärkeyttä ja tuomaan tätä kautta suunnitelmallista kiinteistönpitoa osaksi taloyhtiöiden toimintaa.

B) Taloyhtiön kiinteistösähkön kulutus on lähtökohtaisesti saatavilla suoraan sähköyhtiöltä, mutta tiedot löytyvät myös Fingridin ylläpitämästä Datahubista. Esim. aurinkosähköjärjestelmien mitoittamiseen oleellisesti vaikuttaa kiinteistösähkön kulutus ja osakkaiden kulutus-sähkön suuruus voidaan tarvittaessa arvioida. Tärkeää olisi, että aina, kun taloteknisiin järjestelmiin tehdään päivityksiä, niin tällöin taloyhtiöissä harkittaisiin alamittaroinnin toteuttamista, jolloin päästäisiin myös kiinni yksittäisten järjestelmien sähkönkulutukseen. Tähän taloyhtiöiden energianeuvonta voi antaa neuvoja, mutta esim. säädöksistä tulevia vaatimuksia lisämittaroinnin toteuttamiseen ei tällä hetkellä ole.

Esittelijän perustelut

Ryhmäaloite

RKP:n valtuustoryhmä on tehnyt 15.11.2023 seuraavan ryhmäaloitteen:

"Ruotsalaisen kansanpuolueen valtuustoryhmän ryhmäaloite asuntojen energiankulutuksen mittaamisesta

HEL 2023-003082

15.11.2023, Asia 8, § 262

Nora Grotenfelt

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta

a) tuottaa informaatiota ja luoda kannustimia niille taloyhtiöille, jotka ympäristösyistä haluaisivat asentaa huoneistokohtaisia energiankulutusmittareita vaikka ne olisivatkin taloyhtiölle taloudellisesti kannattamattomia, ja/tai digitaalisen ohjausjärjestelmän ja vesisäiliöt energiakulutuksen tasaamista varten.

b) edesauttaa taloyhtiöiden mahdollisuuksia saada tietoa koko kiinteistön sähkönkulutuksesta, tavoitteena helpottaa taloyhtiön päätöstä mahdollisesta energiaremontista tämän tiedon avulla.

Gruppmotion av Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp om mätning av bostädernas energiförbrukning



HEL 2023-003082

15.11.2023, Asia 8, § 262

Nora Grotenfelt

Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheten utreds

a) att producera information och komma med incitament för husbolag som av miljöskäl vill installera lägenhetsspecifika energiförbrukningsmätare även om de är ekonomiskt olönsamma för husbolaget, och/eller ett digitalt styrsystem och vattenbehållare för utjämning av energiförbrukningen.

b) att främja husbolagens möjligheter att få information om hela fastighetens energiförbrukning i syfte att göra det lättare för husbolagen att fatta beslut om en eventuell energirenovering med hjälp av informationen."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 5.3.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Af Hällström, tiimipäällikkö: 310 32044
johanna.afhallstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Gotenfelt Nora, toivomusponsi, Kvsto 15.11.2023 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

Asia/11

§ 11

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien avotulenteon kieltäviä tauluja Vuosaaren Uutelaan

HEL 2023-010484 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tarja Silventoinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52460
tarja.silventoinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta, Vuosaaren Uutelan kyltit
- 2 Valtuustoaloite 16.08.2023 Jalovaara Ville Avotulenteon kieltäviä tauluja Vuosaaren Uutelaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Ville Jalovaara on tehnyt valtuustoaloitteen, jossa ehdotetaan isokokoisia avotulen tekemisen kieltäviä tauluja Vuosaaren Uutelaan.

Avotulenteko luonnonmukaisilla alueilla



Uutelan alue on ollut suosittu retkeilypaikka ja viime vuosina suosion on kasvanut entisestään. Valitettavasti kaikki alueen käyttäjät eivät ole tietoisia tai eivät piittaa säännöistä ja ohjeista, jotka koskevat liikkumista ja toimintaa luonnossa.

Avotulen teko ilman maanomistajan lupaa on aina kielletty. Avotulella tarkoitetaan nuotiota sekä myös muuta vastaavaa tulen tekemistä tai käyttöä, josta tulen on mahdollista päästä irti joko maapohjan kautta tai kipinöinnin vuoksi. Myös kertakäyttögrillin käyttöön tarvitaan maanomistajan lupa. Metsäpalovaroituksen aikana avotulen teko on aina kielletty. Ilmatieteen laitos antaa metsäpalovaroituksen alueelle, jossa metsäpalon vaara maanpinnan kuivuuden ja sääolosuhteiden johdosta on ilmeinen. Ilmatieteen laitos huolehtii siitä, että metsäpalovaroituksesta tiedotetaan tarpeeksi laajasti.

Pelastusviranomainen voi kieltää avotulen teon alueella kokonaan tai osassa sitä määrääjäksi, jos tulipalon vaara on ilmeinen. Lisäksi pelastustoimen alueella tai osassa sitä voidaan avotulen teko kieltää määrääjäksi. Kielto mahdollisuus on yleensä kuitenkin rajattu kohdistuvaksi ainoastaan avotulen tekoon ja päätöksestä tiedotetaan tarpeeksi laajasti. Pelastusviranomainen voi keskeyttää toiminnan, josta on välitön tulipalon tai muun onnettomuuden vaara.

Helsingin kaupungilla ei ole erillisiä resursseja valvoa epäasiallista käytöstä luonnonmukaisilla alueilla. Pääasiassa luvaton tulenteke tapahtuu virka-ajan ulkopuolella iltaisin ja viikonloppuisin. Helsingin kaupungilla ei ole myöskään sanktio-oikeutta luvattomaan avotulentekoon alueillaan. Mahdolliset sanktiot määräytyvät oikeusprosessin kautta.

Uutelassa on ollut avotulen teon kieltäviä opastauluja vuosien ajan Skatanniemessä sekä Nuottaniemen ja Niemenapajan ympäristössä. Niiden vaikuttavuus on kuitenkin ollut vähäistä. Kylttejä myös töhritään ja rikotaan. Nuotiopaikkoja löytyy edelleen rannoilta huolimatta siitä, että niitä myös siivotaan pois aina havaittaessa sekä asukaspalautteen perusteella.

Kaupunkiympäristön toimiala on pyrkinyt jo pitkään vähentämään erilaisten kieltotaulujen asentamista yleisille alueille, koska niiden teho on vähäinen ja töhrityinä luovat epäviihtyisää kuvaa alueesta. Uutelan alueella ongelma on kuitenkin merkittävä ja nykyisistä opastemallipohjista on mahdollista muokata avotulenteon kieltäviä kylttejä. Rantaan johtaville sisään tuloteille asennetaan keväällä 2024 erilliset infotaulut, joissa ohjeistetaan suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi käyttämään vain virallisia tulentekepaikkoja ja kielletään symbolilla avotulen teko. Vanhat huonokuntoiset kyltit poistetaan.

Valtuustoaloite



Valtuutettu Ville Jalovaara on tehnyt 16.8.2023 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen: Avotulenteon kieltäviä tauluja Vuosaaren Uutelaan

"Vuosaaren Uutelan ulkoilualueen suosio on ollut viime vuosina voimakkaassa kasvussa. Ulkona liikkuminen on toki hyvä asia. Moni Uutelan kävijä ei kuitenkaan joko tiedä tai välitä säännöstä, että kaupungin ulkoilualueella avotulen saa tehdä vain virallisilla nuotio- tai grillipaikoilla.

Lehdistössä ja sosiaalisessa mediassa on ollut tietoja, että laittomia nuotioita on sytytetty Uutelaan myös metsäpalovaroituksen aikana ja vaaratilanteita on syntynyt. Isonkaan metsäpalon mahdollisuus ei ole ollut poissuljettu, kun maasto on kuivaa ja esimerkiksi kertakäyttögrillijä on käytetty huolimattomasti. On ollut myös tapaus, jossa tällainen grilli on laitettu kunnolla sammuttamatta muoviseen roska-astiaan ja astia on syttynyt palamaan. Uutelassa nykyisin olevat metsäpalovaarasta varoittavat kyltit ovat hyvin huomaamattomia ja niitä on liian vähän. Olen laittanut asiasta palautetta kaupungille, mutta se ei ole johtanut toimenpiteisiin.

Ehdotan valtuustoaloitteella, että Uutelaan sisäänmenoteille ja grillipaikkojen läheisyyteen laitetaan viipymättä kaupungin toimesta isokoisia avotulen tekemisen kieltäviä tauluja. Näissä esimerkiksi Uutelan tien ja Nuottanimentien risteysiin sijoitettavissa tauluissa on hyvä myös kertoa, mitä kiellon rikkomisesta seuraa. Kielto on tauluissa hyvä olla useammalla kielellä (suomi, ruotsi, englanti). Lisäksi viestiä voidaan vahvistaa kuvin tai piirroksin."

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

Tarja Silventoinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52460
tarja.silventoinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta, Vuosaaren Uutelan kyltit



09.01.2024

Asia/11

2 Valtuustoaloite 16.08.2023 Jalovaara Ville Avotulenteon kieltäviä tauluja Vuosaaren Uutelaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1



§ 12

Käytösopimus, ulkomainospaikat, Keskisuomalainen Oyj

HEL 2023-010450 T 10 01 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- tehdä Keskisuomalainen Oyj kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen maa-alueiden käyttöoikeudesta
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tapahtumat ja maavuokraus-tiimin tiimipäällikön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tapahtumat ja maavuokraus-tiimin tiimipäällikön päättämään sopimusta koskevista muutoksista silloin, kun muutos koskee liitteen 2 (osakohde 3 sijoituspaikkasuunnitelma, Keskisuomalainen Oyj) ja liitteen 3 (osakohde 4 sijoituspaikkasuunnitelma, Keskisuomalainen Oyj) mukaisten sijoituspaikkojen enimmäismäärän lisäämistä ja uusia sijaintipaikkoja seuraavissa rajoissa:

Keskisuomalainen Oyj:

- osakohde 3: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 33 sijoituspaikkaa. Sijoituspaikkojen ja vastaavasti myös mainoslaitteiden lisäys voi olla enintään 30 % eli 11 uutta sijoituspaikkaa.
- osakohde 4: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 100 mainoslaitetta. Sijoituspaikkojen ja vastaavasti myös mainoslaitteiden lisäys voi olla enintään 50 % eli 50 uutta sijoituspaikkaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite_1_Sopimus_mainoslaitteiden_sijoituspaikkojen_maa-
alueiden_käyttöoikeudesta_Keskisuomalainen
- 2 Liite_2_Sijoituspaikkasuunn_ osakohde_3_suurtaulut
- 3 Liite_3_Sijoituspaikkasuunnitelma_osakohde_4_katumainostaulu_esikaupungit
- 4 Liite 4 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet 23122022
- 5 Liite_5_keskisuomalainen_sijoituspaikkasuunnitelma_yleiskartta



- 6 Liite_6_keskisuomalainen_osakohde_3_kohdekartat
7 Liite_7_keskisuomalainen_osakohde_4_kohdekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Keskisuomalainen Oyj

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Yleisten alueiden mainoslaitteita koskevan sopimuksen voimassaolo päättyi 31.7.2023, ja uusi mainoslaitteita koskeva hankintamenettely on toteutettu vuosien 2022–2023 aikana. Uusi mainoslaitesopimus on luonteeltaan hankintalain mukainen käyttöoikeussopimus (jäljempänä Yhteistyösopimus), joten sopimuskumppanin valinta toteutettiin hankintalain mukaisessa menettelyssä. Hankintamenettelyksi valittiin neuvottelumenettely, jota edelsi markkinakuuleminen. Käyttöoikeussopimuksessa ulkoistetaan mainosoperaattoreiden suoritettavaksi mainosmyynti sekä sovitaan muusta yhteistyöstä liittyen Helsingin kaupungin viestinnän ja markkinoinnin näyttöaikaan, mahdolliseen kriisiviestintään sekä kulkijamääräseurantaan.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätöksellään 17.1.2023 § 16 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet -ohjeen, joka myös ohjasi neuvottelumenettelyä. Päivitetyin ohjeistuksen mukaiset periaatteet ja painotukset huomioitiin neuvottelumenettelyn aikana, ja uudet mainoslaitteiden sijainnit ovat lähtökohtaisesti tämän ohjeen mukaiset. (Liite 4.)



Mainospaikkojen sijainnit määräytyivät neuvottelumenettelyn aikana niin, että tarjoajat toimittivat kaupungille ehdotuksia sijainneista ja saivat niistä kaupungilta tarjoajakohtaista palautetta. Tarjouspyynnön hyväksymisen jälkeen operaattori on velvollinen hakemaan ehdotetuille sijainneille tarpeelliset viranomaisluvut, ja on mahdollista, että lupamenettelyn kuluessa sijainteihin tulee vielä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto (Ryja) hyväksyi päätöksellään 10.05.2023 § 44 osakohteiden 3 ja 4 osalta Keskisuomalainen Oyj:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle sekä valitus markkinaoikeudelle. Kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen 20.6.2023 (HEL 2023-004059). Markkinaoikeus hylkäsi valituksen 20.11.2023 antamallaan päätöksellä (542/2023). Tämä päätös sai lainvoiman 5.1.2024. Ryja:n hankintapäätös on siten lainvoimainen.

Sopimuksen sisältö

Mainoslaitteita koskeva sopimus on jaettu hankintalain mukaiseen käyttöoikeussopimukseen eli Yhteistyösopimukseen sekä maankäyttöä koskevaan sopimukseen (jäljempänä Käytösopimus). Sopimuskokonaisuus on jaettu kahteen osaan, sillä hankintoja ja maankäyttöä koskeva toimivalta on jaettu kahdelle eri toimielimelle: hankintavaltuus yli 3 milj. suuruisiin hankintoihin on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 13.12.2022 § 711), kun taas maa-alueiden käyttöön luovuttamista koskeva toimivalta on kaupunkiympäristölautakunnalla.

Hankintalain mukainen Yhteistyösopimus sisältää mm. mainoslaitteiden toteutusta, sijoituspaikkoja ja teknisiä vaatimuksia koskevat ehdot, mainospaikoista maksettavaa korvausta koskevat ehdot sekä kaupungin käyttöön tulevaa mainostilaa koskeva ehdot. Yhteistyösopimus on siis pääasiallinen kaupungin ja mainostoimijan välistä suhdetta sääntelevä sopimus, ja Käytösopimuksen ehdoissa viitataan monilta osin Yhteistyösopimuksen ehtoihin. Käytösopimus on voimassa siitä alkaen, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja siihen asti, kunnes Yhteistyösopimuksen sopimuskausi päättyy, eli 31.12.2034.

Nyt päätettävään Käytösopimukseen on koottu ehdot, jotka liittyvät sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden käyttöön. Käytösopimuksella vahvistetaan, että sopimuksen liitteenä olevan sijoituspaikkaselvityksen mukaiset maa-alueet ovat operaattorin hallinnassa, jotta operaattorilla on oikeus asentaa alueelle mainoslaitteita ja hakea laitteita koskevat viranomaisluvut.



Listaus toteutettavaksi ehdotetuista mainospaikkojen sijainneista on sekä Yhteistyösopimuksen että Käytösopimuksen liitteenä (päätoksen liitteet 2 ja 3, sijoituspaikkasuunnitelmat Keskisuomalainen Oyj). Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut havainnollistavia karttaotteita liitteiden 2 ja 3 mukaisista ehdotetuista sijoituspaikoista. Nämä Kaupunkiympäristön toimialan laatimat karttaotteet ovat liitteinä 5-7.

Mainospaikkojen enimmäismäärät on määritelty Yhteistyösopimuksessa seuraavasti:

Keskisuomalainen Oyj

- Osakohde 3: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 33 sijoituspaikkaa; ja enimmäismäärää voidaan lisätä enintään 30 %, eli 11 uutta sijoituspaikkaa.

- Osakohde 4: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 100 mainoslaitetta, ja enimmäismäärää voidaan lisätä enintään 50 %, eli 50 uutta sijoituspaikkaa

Käytösopimuksen ehtojen mukaan sopimuskauden aikana mainoslaitteiden sijoituspaikat voivat muuttua niin, että laitteita voi jäädä pois käytöstä, siirtyä uuteen sijaintipaikkaan tai käyttöön voi tulla kokonaan uusi sijoituspaikka. Tällaiset muutokset eivät aiheuta tarvetta muuttaa Käytösopimusta, jos sijoituspaikkojen Yhteistyösopimuksessa määritelty enimmäismäärä säilyy muuttumattomana.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole siirtänyt edellä mainittua toimivaltansa viranhaltijoille siltä osin, kun kyse on maa-alueen luovuttamisesta muihin kuin yritys- ja asuintarkoituksiin. Kaupunkiympäristölautakunta on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Liite_1_Sopimus_mainoslaitteiden_sijoituspaikkojen_maa-
alueiden_käyttöoikeudesta_Keskisuomalainen
- 2 Liite_2_Sijoituspaikkasuunn_osakohde_3_suurtaulut
- 3 Liite_3_Sijoituspaikkasuunnitelma_osakohde_4_katumainostaulu_esikaupungit
- 4 Liite 4 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet 23122022
- 5 Liite_5_keskisuomalainen_sijoituspaikkasuunnitelma_yleiskartta
- 6 Liite_6_keskisuomalainen_osakohde_3_kohdekartat
- 7 Liite_7_keskisuomalainen_osakohde_4_kohdekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Keskisuomalainen Oyj

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Alueiden käyttö ja valvonta



§ 13

Käyttösopimus, ulkomainospaikat, Outshine Oy

HEL 2023-015041 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- tehdä Outshine Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen maa-alueiden käyttöoikeudesta
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tapahtumat ja maavuokraus-tiimin tiimipäällikön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tapahtumat ja maavuokraus-tiimin tiimipäällikön päättämään sopimusta koskevista muutoksista silloin, kun muutos koskee liitteen 2 (osakohde 1 sijoituspaikkasuunnitelma, Outshine Oy) ja liitteen 3 (osakohde 2 sijoituspaikkasuunnitelma, Outshine Oy) mukaisten sijoituspaikkojen enimmäismäärän lisäämistä ja uusia sijaintipaikkoja seuraavissa rajoissa:

Outshine Oy:

- osakohde 1: Yhteistyösopimuksen mukainen sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 174 kohdetta. Sijoituspaikkojen ja vastaavasti myös mainoslaitteiden lisäys voi olla enintään 50 %, eli 87 uutta sijoituspaikkaa.
- osakohde 2: Yhteistyösopimuksen mukainen sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 32 kohdetta. Sijoituspaikkojen ja vastaavasti myös mainoslaitteiden, lisäys voi olla enintään 30 % eli 10 uutta sijoituspaikkaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Sopimus mainoslaitteiden sijoituspaikkojen maa-alueiden käyttöoikeudesta Outshine
- 2 Liite_2_Mainoslaitteiden_Sijoituspaikkaselvitys_Osakohde_1_Outshine
- 3 Liite_3_Mainoslaitteiden_Sijoituspaikkaselvitys_Osakohde_2_Outshine
- 4 Liite 4 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet 23122022
- 5 Liite_5_outshine_sijoituspaikkasuunnitelma_yleiskartta



6 Liite_6_outshine_osakohde_1_kohdekartat
7 Liite_7_outshine_osakohde_2_kohdekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Outshine Oy	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Yleisten alueiden mainoslaitteita koskevan sopimuksen voimassaolo päättyi 31.7.2023, ja uusi mainoslaitteita koskeva hankintamenettely on toteutettu vuosien 2022 - 2023 aikana. Uusi mainoslaitesopimus on luonteeltaan hankintalain mukainen käyttöoikeussopimus (jäljempänä Yhteistyösopimus), joten sopimuskumppanin valinta toteutettiin hankintalain mukaisessa menettelyssä. Hankintamenettelyksi valittiin neuvottelumenettely, jota edelsi markkinakuuleminen. Käyttöoikeussopimuksessa ulkoistetaan mainosoperaattoreiden suoritettavaksi mainosmyynti sekä sovitaan muusta yhteistyöstä liittyen Helsingin kaupungin viestinnän ja markkinoinnin näyttöaikaan, mahdolliseen kriisiviestintään sekä kulkijamääräseurantaan.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päätöksellään 17.1.2023 § 16 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet -ohjeen, joka myös ohjasi neuvottelumenettelyä. Päivitetyt ohjeistuksen mukaiset periaatteet ja painotukset huomioitiin neuvottelumenettelyn aikana, ja uudet mainoslaitteiden sijainnit ovat lähtökohtaisesti tämän ohjeen mukaiset. (Liite 4.)



Mainospaikkojen sijainnit määräytyivät neuvottelumenettelyn aikana niin, että tarjoajat toimittivat kaupungille ehdotuksia sijainneista ja saivat niistä kaupungilta tarjoajakohtaista palautetta. Tarjouspyynnön hyväksymisen jälkeen operaattori on velvollinen hakemaan ehdotetuille sijainneille tarpeelliset viranomaisluvut, ja on mahdollista, että lupamenettelyn kuluessa sijainteihin tulee vielä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto (Ryja) hyväksyi päätöksellään 10.05.2023 § 44 osakohteiden 1 ja 2 osalta Outshine Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle sekä valitus markkinaoikeudelle. Kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen 20.6.2023 (HEL 2023-004059). Markkinaoikeus hylkäsi valituksen 20.11.2023 antamallaan päätöksellä (542/2023). Tämä päätös sai lainvoiman 5.1.2024. Ryja:n hankintapäätös on siten lainvoimainen.

Sopimuksen sisältö

Mainoslaitteita koskeva sopimus on jaettu hankintalain mukaiseen käyttöoikeussopimukseen eli Yhteistyösopimukseen sekä maankäyttöä koskevaan sopimukseen (jäljempänä Käytösopimus). Sopimuskokonaisuus on jaettu kahteen osaan, sillä hankintoja ja maankäyttöä koskeva toimivalta on jaettu kahdelle eri toimielimelle: hankintavaltuus yli 3 milj. suuruisiin hankintoihin on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 13.12.2022 § 711), kun taas maa-alueiden käyttöön luovuttamista koskeva toimivalta on kaupunkiympäristölautakunnalla.

Hankintalain mukainen Yhteistyösopimus sisältää mm. mainoslaitteiden toteutusta, sijoituspaikkoja ja teknisiä vaatimuksia koskevat ehdot, mainospaikoista maksettavaa korvausta koskevat ehdot sekä kaupungin käyttöön tulevaa mainostilaa koskevat ehdot. Yhteistyösopimus on siis pääasiallinen kaupungin ja mainostoimijan välistä suhdetta sääntelevä sopimus, ja Käytösopimuksen ehdoissa viitataan monilta osin Yhteistyösopimuksen ehtoihin. Käytösopimus on voimassa siitä alkaen, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja siihen asti, kunnes Yhteistyösopimuksen sopimuskausi päättyy, eli 31.12.2034.

Nyt päätettävään Käytösopimukseen on koottu ehdot, jotka liittyvät sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden käyttöön. Käytösopimuksella vahvistetaan, että sopimuksen liitteenä olevan sijoituspaikkaselvityksen mukaiset maa-alueet ovat operaattorin hallinnassa, jotta operaattorilla on oikeus asentaa alueelle mainoslaitteita ja hakea laitteita koskevat viranomaisluvut.



Listaus toteutettavaksi ehdotetuista mainospaikkojen sijainneista on sekä Yhteistyösopimuksen että Käytösopimuksen liitteenä (päätoksen liitteet 2 ja 3, sijoituspaikkasuunnitelmat Outshine Oy). Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut havainnollistavia karttaotteita liitteiden 2 ja 3 mukaisista ehdotetuista sijoituspaikoista. Nämä Kaupunkiympäristön toimialan laatimat karttaotteet ovat liitteinä 5-7.

Mainospaikkojen enimmäismäärät on määritelty Yhteistyösopimuksessa seuraavasti:

Outshine Oy

- Osakohde 1: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 174 sijoituspaikkaa, ja enimmäismäärää voidaan lisätä enintään 50 %, eli 87 uutta sijoituspaikkaa
- Osakohde 2: Mainoslaitteiden sijoituspaikkojen enimmäismäärä on 32 sijoituspaikkaa, ja enimmäismäärää voidaan lisätä enintään 30 %, eli 10 uutta sijoituspaikkaa.

Käytösopimuksen ehtojen mukaan sopimuskauden aikana mainoslaitteiden sijoituspaikat voivat muuttua niin, että laitteita voi jäädä pois käytöstä, siirtyä uuteen sijaintipaikkaan tai käyttöön voi tulla kokonaan uusi sijoituspaikka. Tällaiset muutokset eivät aiheuta tarvetta muuttaa Käytösopimusta, jos sijoituspaikkojen Yhteistyösopimuksessa määritelty enimmäismäärä säilyy muuttumattomana.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole siirtänyt edellä mainittua toimivaltansa viranhaltijoille siltä osin, kun kyse on maa-alueen luovuttamisesta muihin kuin yritys- ja asuintarkoituksiin. Kaupunkiympäristölautakunta on siten toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Liite 1 Sopimus mainoslaitteiden sijoituspaikkojen maa-alueiden käyttö-oikeudesta Outshine
- 2 Liite_2_Mainoslaitteiden_Sijoituspaikkaselvitys_Osakohde_1_Outshine
- 3 Liite_3_Mainoslaitteiden_Sijoituspaikkaselvitys_Osakohde_2_Outshine
- 4 Liite 4 Yleisten alueiden ulkomainonnan periaatteet 23122022
- 5 Liite_5_outshine_sijoituspaikkasuunnitelma_yleiskartta
- 6 Liite_6_outshine_osakohde_1_kohdekartat
- 7 Liite_7_outshine_osakohde_2_kohdekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Outshine Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Alueidenkäyttö ja valvonta



§ 14

Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tiimipäällikön päätöksestä koskien neuvottelumenettelyyn kutsumista Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen päätoteuttajan hankinnassa

HEL 2023-011585 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Consti Korjausrakentaminen Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tiimipäällikön 27.11.2023 § 17 tekemästä päätöksestä koskien neuvottelumenettelyyn kutsumista Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen projektinjohtourakan päätoteuttajan hankinnassa.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella 27.11.2023 annettua päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Kulomäki, lakimies, puhelin: 09 310 52480
maria.kulomaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 8.12.2023, Consti Korjausrakentaminen Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisuun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

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

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun 27.11.2023 § 17 tekemä hankintapäätös (HEL 2023-011585 T 02 08 03 00) perusteluineen sekä muutoksenhakuohjeineen annettiin tarjoajille tiedoksi sähköpostitse 27.11.2023. Vertailutaulukko annettiin tarjoajille tiedoksi sähköpostitse 5.12.2023.

Consti Korjausrakentaminen Oy on tehnyt päätöksestä hankintayksikölle hankintaoikaisuvaatimuksen. Hankintaoikaisuvaatimus on saapunut 8.12.2023, joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Tarjouskilpailu on perustunut 18.10.2023 päivättyyn EU hankintailmoitukseen HEL 2023-011585 Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskusten-rakentaminen päätoteuttajana, projektinjohtourakka, sekä osallistumishakemusaikana jätettyjen osallistumispyyntöä koskeneiden kysymysten vastauksiin.

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisena neuvottelumenettelynä. Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Määräaikaan 21.11.2023 mennessä osallistumishakemuksia saapui kuusi (6) kappaletta.



Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tiimipäällikkö teki 27.11.2023 päätöksen § 17 (HEL 2023-011585 T 02 08 03 009) Ehdokkaiden valinta koskien hankintaa Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen päätoteuttajana, projektinjohtourakka. Päätöksessä tiimipäällikkö päätti kutsua Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen päätoteuttajarakentamisen projektinjohtourakan hankinnan neuvottelumenettelyyn seuraavat yritykset: NCC Suomi Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Hankintaoikaisuvaatimus

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä Consti Korjausrakentaminen Oy vaatii, että hankintayksikkö oikaisee päätöstään hankintalain 132 §:n nojalla ja valitsee neuvottelumenettelyyn mukaan viisi tarjoajaa sekä valitsee Consti Korjausrakentaminen Oy:n mukaan neuvottelumenettelyyn. Perusteluina Consti Korjausrakentaminen Oy esittää, että hankintayksiköiden on pyrittävä järjestämään hankintatoimintansa siten, että hankintoja voidaan toteuttaa mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen ja ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen ja että tarjouskilpailuissa saadaan aikaan todellista kilpailua, jolla optimaalinen hinta tai hinta-laatusuhde voidaan määrittää. He katsovat, että hankintayksikön päätös, jolla se on pudottanut liikevaihdoltaan yli 500 miljoonan euron suuruisen yhteenliittymän, jolla on merkittävää osamista juuri hankinnan kohteena olevan rakennuskohteen toteuttamisesta, ei hyödynnä olemassa olevia kilpailuolosuhteita riittäväällä tavalla. Consti Korjausrakentaminen Oy katsoo, että hankintayksikön ratkaisu ei myöskään tue kokonaistaloudellisuutta hankinnassa. Hankintayksikön lähettämästä sähköpostista ilmenee, että neljään tarjoajaan on päädytty aikataulullisista ja kokonaistaloudellisista syistä. Consti Korjausrakentaminen Oy tuo vaatimuksessaan esiin myös sen, että pisteytystaulukko toimitettiin kilpailuun osallistuville vasta erikseen pyydettyä ja tosiasiallisesti kaksi arkipäivää ennen valitusajan umpeutumista.

Asianosainten kuuleminen

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

Kuulemispyyntö on lähetetty 14.12.2023 asianosaisille eli NCC Suomi Oy:lle Skanska Talonrakennus Oy:lle, SRV Rakennus Oy:lle ja YIT Suomi Oy:lle

Asianosaiset eivät ole lausuneet asiasta.



Sovellettavat säännökset

Hankintalain 2 § 1 momentin mukaan lain tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä, edistää laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekemistä sekä turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuoliset mahdollisuudet tarjota tavaroita, palveluja ja rakennusurakoita julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa.

Hankintalain 2 § 2 momentin mukaan hankintayksiköiden on pyrittävä järjestämään hankintatoimintansa siten, että hankintoja voidaan toteuttaa mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen ja ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen. Hankintatoimintaan liittyvien hallinnollisten tehtävien vähentämiseksi hankintayksiköt voivat käyttää puitejärjestelyjä sekä tehdä yhteishankintoja tai hyödyntää muita yhteistyömahdollisuuksia julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa.

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

Hankintalain 34 § 1 momentin mukaan neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö julkaisee ilmoituksen hankinnasta, johon kaikki halukkaat toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Hankintayksikkö neuvottelee hankintasopimuksen ehdoista valitsemiensa toimittajien kanssa.

Hankintalain 34 § 4 momentin mukaan neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö voi ennalta rajata niiden ehdokkaiden määrää, jotka kutsutaan neuvotteluihin. Neuvotteluihin kutsuttavien ehdokkaiden vähimmäismäärä sekä tarvittaessa enimmäismäärä on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Tarjoajiksi hyväksyttävät ehdokkaat on valittava noudattamalla hankintailmoituksessa tai muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyä menettelyä sekä niissä esitettyjä soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia ja arviointiperusteita. Hankintayksikkö ei saa ottaa menettelyyn ehdokkaita, jotka eivät ole toimittaneet osallistumishakemusta tai jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vaatimuksia.

Hankintalain 34 § 5 momentin mukaan ehdokkaita on kutsuttava neuvotteluihin hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä todellisen kilpailun varmistamiseksi. Neuvottelumenettelyssä ehdokkaita on kutsuttava vähintään kolme, jollei soveltuvia ehdokkaita ole vähemmän. Jos soveltuvia ehdokkaita on vähemmän kuin kolme, hankintayksikkö voi jatkaa menettelyä pyytämällä kaikki soveltuvuusvaatimukset täyttävät ehdokkaat esittämään alustavan tarjouksen.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyjen väitteiden arviointia



Hankintalain 34 § 4 momentin mukaan neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö voi ennalta rajata niiden ehdokkaiden määrää, jotka kutsutaan neuvotteluihin. Neuvotteluihin kutsuttavien ehdokkaiden vähimmäismäärä sekä tarvittaessa enimmäismäärä on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Tarjoajiksi hyväksyttävät ehdokkaat on valittava noudattamalla hankintailmoituksessa tai muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyä menettelyä sekä niissä esitettyjä soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia ja arviointiperusteita.

Hankintayksikkö on hankintailmoituksessa ilmoittanut seuraavasti:

”Neuvotteluvaiheeseen valittavilla tarjoajilla tulee olla riittävänä pidettävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista. Tarjoajaehdokkaan yritystä koskevat vaatimukset pisteytyksineen on esitetty tämän tarjouspyynnön täytettävissä liitteissä ”Yritysreferenssilomake” sekä yrityksen virallisen kelpoisuuden osalta ESPD-lomakkeella. Neuvotteluvaiheeseen valintaa varten kunkin ehdokkaan saamat yritysreferenssipisteet lasketaan yhteen ja ehdokkaat asetetaan paremmuusjärjestykseen. Ehdokkaat pisteytetään ja eniten pisteitä saaneista ehdokkaista valitaan suuruusjärjestyksessä tarjouskilpailuun 3-5 yritystä. Pisteiden mennessä tasan, ehdokkaat valitaan vaatimusjärjestyksessä, jossa etusijalla on yritysreferensseissä yhteenlaskettuna suurimman hankearvon saavuttanut ehdokas.”

Näin ollen hankintayksikkö on hankintalain edellyttämällä tavalla ilmoittanut hankintailmoituksessa mukaan menettelyyn kutsuttavien ehdokkaiden vähimmäismäärän sekä enimmäismäärän.

Hankintalain 34 § 5 momentin mukaan ehdokkaita on kutsuttava neuvotteluihin hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä todellisen kilpailun varmistamiseksi. Neuvottelumenettelyssä ehdokkaita on kutsuttava vähintään kolme, jollei soveltuvia ehdokkaita ole vähemmän. Jos soveltuvia ehdokkaita on vähemmän kuin kolme, hankintayksikkö voi jatkaa menettelyä pyytämällä kaikki soveltuvuusvaatimukset täyttävät ehdokkaat esittämään alustavan tarjouksen.

Tarjoajiksi hyväksyttävät ehdokkaat on valittu noudattamalla hankintailmoituksessa esitettyjä ehdokkaiden soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Hankintayksikkö on päättänyt valita neljä tarjoajaa neuvotteluihin aika-
taulullisista ja kokonaistaloudellisista syistä. Mukaan valitut täyttävät hankinta-asiakirjoissa edellytetyt vähimmäisvaatimukset ja ovat pisteytyksissä neljä ensimmäistä.

Markkinaoikeus on ratkaisussaan MAO 231/13 27.5.2013 katsonut, että hankintayksikkö on hankintamenettelyn ehtojen mukaisesti voinut



päättää kutsua jatkoneuvotteluihin neljä yritystä. Markkinaoikeuden tapauksessa hankintayksikkö on etukäteen ilmoittanut valitsevansa osallistumishakemuksen toimittavien tarjoajaehdokkaiden joukosta kolmesta viiteen ehdokasta neuvottelumenettelyyn. Objektiiiviksi perusteiksi ehdokkaiden määrän rajoittamiselle on ilmoitettu hankinnan laajuus ja aikataulu. Ehdokkaiden valintakriteereiksi on ilmoitettu referensseinä ilmoitettujen toimeksiantojen vastaavuus, laajuus, monipuolisuus, lukumäärä ja ilmoitetun henkilöstön kokemus. Markkinaoikeus on nimenomaisesti todennut, että arvioitaessa tarjoaja-ehdokkaiden valitsemista neuvottelumenettelyssä olennaista on se, että tarjoajien valinta tapahtuu sellaisten etukäteen ilmoitettujen perusteiden mukaisesti, jotka turvaavat hankintamenettelyyn osallistuvien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun sekä riittävän kilpailun syntymisen.

Johtopäätökset

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Osallistumishakemukset on käsitelty tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta noudattaen. Hankintailoituksessa on kuvattu hankintamenettelyn vaiheittainen eteneminen ja neuvottelumenettelyyn valittavien ehdokkaiden vähimmäis- ja enimmäismäärä sekä ilmoitettu ne perusteet, joiden nojalla osallistujat valitaan. Hankintayksikkö on etukäteen ilmoittanut valitsevansa osallistumishakemuksen toimittavien tarjoajaehdokkaiden joukosta kolmesta viiteen ehdokasta neuvottelumenettelyyn. Näin ollen hankintayksikkö on hankintamenettelyn ehtojen mukaisesti voinut päättää kutsua jatkoneuvotteluihin neljä yritystä. Valinta on tehty hankintailoituksessa ilmoitetuilla perusteilla. Perusteet ovat olleet objektiiivisia ja syrjimättömiä. Mukaan valitut täyttävät hankinta-asiakirjoissa edellytetyt vähimmäisvaatimukset ja ovat pisteytyksissä neljä ensimmäistä.

Edellä esitetyillä perusteilla Consti Korjausrakentaminen Oy:n tekemä hankinta-asiakirjoissa edellytetyt vähimmäisvaatimukset ei anna aiheutta muuttoa Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tiimipäällikön tekemää hankintapäätöstä.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankinta-asiakirjoissa edellytetyt vähimmäisvaatimukset käsittelen lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankinta-asiakirjoissa edellytetyt vähimmäisvaatimukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Maria Kulomäki, lakimies, puhelin: 09 310 52480



09.01.2024

Asia/14

maria.kulomaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 8.12.2023, Consti Korjausrakentaminen Oy

Oheismateriaali

1 Osallistumispyyntö 18.10.2023
2 Osallistumispyynnön espd

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 3 Tiimipäällikkö 27.11.2023 § 17

HEL 2023-011585 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun tiimipäällikkö päätti kutsua Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen päätoteuttajarakentamisen projektinjohtourakan hankinnan neuvottelumenettelyyn seuraavat yritykset:

- NCC Suomi Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy

Päätöksen perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely



Tarjouskilpailu perustuu 18.10.2023 päivättyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2023-011585 Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen päätoteuttajana, projektinjohtourakka, sekä osallistumishakemusaikana jätettyjen osallistumispyyntöä koskevien kysymysten vastauksiin.

Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä.

Määräaikaan 21.11.2023 mennessä osallistumishakemuksia saapui kuusi (6) kappaletta yrityksiltä:

- Consti Korjausrakentaminen Oy
- Jatke Toimitilat Oy
- NCC Suomi Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy

Ehdokkaiden valintaperusteet

Hankintailmoituksen mukaan neuvottelumenettelyyn valitaan vähintään kolme ja enintään viisi osallistumishakemuksen jättänyttä tarjoajaa. Mikäli osallistumishakemuksen jättäneitä ja osallistumispyynnön vähimmäisvaatimukset täyttäviä tarjoajia on enemmän kuin viisi, osallistumishakemukset pisteytetään ja eniten pisteitä saaneista ehdokkaista valitaan suuruusjärjestyksessä tarjouskilpailuun vähintään kolme ja enintään viisi kappaletta. Pisteiden mennessä tasan, ehdokkaat valitaan vaatimusjärjestyksessä, jossa etusijalla on yritysreferensseissä yhteenlaskettuna suurimman hankearvon saavuttanut tarjoajaehdokas.

Neuvottelumenettelyyn valittavilla tarjoajilla tulee olla riittävänä pidettävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista osallistumispyynnössä tarkemmin esitettyjen perusteiden mukaisesti.

Neuvottelumenettely suoritetaan hankintailmoituksena julkaistun osallistumispyynnön mukaisesti.

Osallistumishakemusten tarkastaminen

Hankintayksikkö on tarkastanut osallistumishakemukset edellä kuvatuin perustein.

Kaikki määräaikaan mennessä saapuneet osallistumishakemukset olivat osallistumispyynnön mukaisia.



Helsingin kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 14.6.2023 hyväksynyt Myllypuron terveyst- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman enimmäishintaan 69 478 000 euroa, alv 0 %.

Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankin-noista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan toimivalta rajoitetussa menettelyssä, neuvottelumenettelyssä, kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä, innovaatiokumppanuudessa ja dynaamisessa hankintajärjestelmässä ehdokkaiden valinnasta sekä suunnittelukilpailussa osallistujien valinnasta kaupunkiympäristön toimialalla viranhaltijoille, joilla on hankintavaltuus.

Päätöshistoria

[Päätöshistoria](#)

Lisätiedot

Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi



§ 15

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
28.12.2023 - 3.1.2024 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 28.12.2023 - 3.1.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, kaupunkitila ja verkostot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 1, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 5, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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



09.01.2024

Asia/15

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimi-päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(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 poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijapäätökset julkaistaan kokonaisuudessaan internetissä, siltä osin kuin ne eivät sisällä salassa pidettäviä tietoja tai henkilötietoja, jotka voivat vaarantaa yksityisyyden suojan, osoitteessa:



09.01.2024

Asia/15

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 15 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 12 ja 13 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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,



09.01.2024

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, 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

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.



09.01.2024

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 14 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 134 § 1 mom, 163 §.



09.01.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Johanna Nöjd
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Olli-Pekka Koljonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.01.2024.